SILURVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglerbrev
Egenerklæring
Innkalling årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Sameiermøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Husordensregler
Vedtekter
Silurveien 44 - H¢yhus - Arkivkort (attestert) - 1962.pdf
Silurveien 44 - Høyhus - Plan 2-10 etg - 1959.pdf
Silurveien 44 - Påbygg - Ferdigattest - 2016.pdf
S-576.pdf
Reguleringskart_A3.pdf
Arealbekreftelse.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERBREV

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene
SILURVEIEN 44
0380 OSLO

Vår ref.: 194/69
Type: Sameie
Eiere: Greta Marianne Andersson

Organisasjonsnr: 971 527 250 **Seksjonsnr:** 69

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 004**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 863
	Renter/gebyr lån IN - 2223.88.09871	1 852
	Avdrag lån IN - 2223.88.09871	289

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	310 877	Gjeld siste årsoppg.:	207 275
Klient ajourf. lån:	44 766 418	Klient gj. s. årsoppg.:	29 848 647

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238809871, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352
Saldo per 28.04.2025: 44 766 418
Andel av saldo: 310 878
Første termin/første avdrag: 25.09.2024 (siste termin 25.08.2054)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Geir Eirik Jacobsen
Adresse: Silurveien 44
Postnr/-sted: 0380 OSLO
E-post: Styret@ullernbyggene.no

Parkering: Ingen fast parkering følger boligen

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 2 500,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Lånet vil bli utbetale i rater iløpet av 2024-2025, slik at fellesgjelldel vil øke i denne perioden.

Det er vedtatt Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) for 2223.88.09871 . Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 275	Andre inntekter:	68
Annen formue:	0	Utgifter:	3 575		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 28/726 - seksjon:69
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene	**Vår ref.:**	194/69
SILURVEIEN 44	**Type:**	Sameie
0380 OSLO	**Eiere:**	Greta Marianne Andersson

Organisasjonsnr: 971 527 250

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441860

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN DYVE PARTNERE Oppdragsnr.: 159250309

Adresse: SILURVEIEN 44

Postnr.: 0389 Sted: OSLO

Er det dødsbo? ☐ Nei ☑ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 02.05.25		Sted OSLO

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Sameiet Ullernbyggene



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: torsdag 30.05.2024 kl. 18:00
Sted: Øraker skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Pantsette tomten som sikkerhet for lån

Sparebanken Øst krever pant i eiendommen gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner at lånegiver tar pant i gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak. Årsmøte gir styret fullmakt til å undertegne alle dokumenter i forbindelse med pantsettelsen.

5.2 Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg

I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.

Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.

5.3 § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Sameiets vedtekter har siden byggeåret fastslått at felleskostnadene skal fordeles etter bruttoarealet til hver leilighet. I 1999 ble ordlyden i vedtektene endret fra "fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal" til "sameiebrøkene". Denne endringen har imidlertid ikke hatt noen praktisk effekt, da felleskostnadene fortsatt fordeles etter bruttoareal.

Det er viktig å merke seg at vedtaket fra 1999 ikke var gyldig, da det krever tilslutning fra alle seksjonseiere som blir berørt av endringen. For å endre fordelingsmetoden for felleskostnader, må alle seksjonseiere samtykke i endringen.

Derfor endres vedtektene tilbake til den opprinnelige ordlyden som var gjeldende før årsmøtet i 1999, siden vedtaket i 1999 ikke var et gyldig vedtak.

Ettersom at vedtektene fra 1975 kun omhandlet hvordan utgifter skulle fordeles, må det også lages en punkt om hvordan inntekter skal fordeles. Det er naturlig at inntekter fordeles på samme måte som ved utgifter. Det er en slik praksis som har blitt fulgt tidligere ved salg av vaktmesterboligen.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til "Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier."

5.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I forbindelse med låne opptak er det flere seksjonseiere som ønsker at det vedtas en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

De som velger å infri sin andel av fellesgjeld vil få redusert sine fellekostander med sin andel av renter og avdrag på sameiets lån. Dette vil være en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin brøk, jf. eierseksjonsloven § 30. En individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån.

Det er årsmøte som kan vedta en slik ordning med 2/3 flertall, men følgene må tenkes på før man inngår en IN-ordning i boligsameie:

- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Administrasjonskostnader: 10 % tillegg i forvaltningshonoraret.
- Gebyr belastes de som innfrir sin andel av lånet (ca. kr 2 500,-). Innfrielse av deler eller hele lånet kan bare gjøres 1 til 2 gang i året.
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet.
- Og alle hefter fortsatt for lånet etter fordelingsnøkkelen og eier må informere om dette ved et salg.
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at eventuelt långiver aksepterer ordningen.

Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

Vedlegger "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier" og "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet"

Forslag til vedtak: Vedtektsendring: Sameiet Ullernbyggene vedtar at vedtektene for sameiet endres, hvor følgende inntas som tillegg i vedtektene:

”Sameiet Ullernbyggene har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Ullernbyggene, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.”

5.5 Lekeplass

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Styret jobber for å oppnå:

- Å bruke så lite areal som mulig
- Bevare områdets karakter med plen og store trær
- Legge til enkle elementer som gir minst mulig avtrykk
- Tilkomst for brannbil, sykebil, taxi mm må ivaretas
- Ivareta de enkelte blokkenes «private» sitteområder
- Skjerme for vinduer i de nærmeste blokkene

Det er Plan og Bygg som tar den endelige beslutningen og styret kan ikke endre den beslutningen. Backe Gruppen og Ræder Bing redegjør for viktigheten av lekeplassen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

5.6 Lønn til styremedlem

Et av styremedlemmene har frivillig påtatt seg å bidra ekstra i rehabiliteringsperioden. Godtgjørelse vil bli utbetalt basert på godkjente timelister. Dette vil være kostnadsbesparende for sameiet, da vi unngår å måtte leie inn en ekstern konsulent til denne oppgaven.

Forslag til vedtak: Det avsettes i regnskapet inntill kr 100 000,- som tilleggsgodtgjørelser for styret i 2024.

6. Saker fra beboere

6.1 Disponering av salgssum fra tomtesalg.

Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Forslag til vedtak: Det vedtas at alle midler fra tomtesalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostandene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Se vedlagte valgkomiteens innstilling.

Sittende styre består av:
Styreleder, Geir Eirik Jacobsen. På valg i 2024
Styremedlem, Anne Graadahl. På valg i 2024
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen. På valg i 2025
Styremedlem, Erik Horgmo. På valg i 2024
Varamedlem, Heidi Lombnes. På valg i 2025
Varamedlem, Christopher Hellebust. På valg i 2024

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Sameiet Ullernbyggene

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Geir Eirik Jacobsen, Silurveien 44
Styremedlem, Anne Graadahl, Silurveien 42
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen, Silurveien 42
Styremedlem, Erik Horgmo, Silurveien 44
Varamedlem, Heidi Lombnes, Silurveien 46
Varamedlem, Christopher Hellebust, Silurveien 42

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 119 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Ullernbyggene med org.nr.: 971527250 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441860

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret arbeid i 2023/2024

Ordinært årsmøte for 2023 ble avholdt tirsdag 23. mai 2023. Til stede var 27 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 8 fullmakt(er), totalt 35 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Gudbrand Ensrud.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Øraker skole. Til stede var 53 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 21 fullmakter. Totalt 74 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Låneopptak:
Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.
Vedtaket fikk 44 stemmer for, 29 imot og 1 blank stemme

Opprettelse av lekeplass:
Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang. Flere møtedeltagere påpekte at det var mange uklarheter om lekeplassen og etterlyste mer informasjon før vedtak kunne fattes." Forslaget fikk 43 stemmer for, 30 imot og 1 blank stemme. Forslaget ble forkastet da det ikke ble oppnådd 2/3 flertall.

Styret konkluderte med at det ville ta saken opp igjen i nytt sameiermøte etter forhandlinger med Backe

Det ble avholdt et informasjonsmøte 18.03.2024 i Øraker skole i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt og tomtesalg. Ref. "Referat fra informasjonsmøtet" i portalen på "Min side".

Styret har sendt ut 4 Infobrev i 2023.

Styret har avholdt 12 formelle styremøter i 2023, derav 8 styremøter etter årsmøtet 2023 og 4 styremøter før. Ellers er det blitt avholdt flere møter med aktører i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsbehov, tomtesalg og med andre aktuelle saker som for eksempel asbestsanering og inspeksjoner.

Styrets arbeid i 2023 etter årsmøtet

- Oppfølging av planprosess med BER. Løpende kontakt med BER og befaringer med leverandører både i fellesområder og noen stikkprøver i leiligheter.
- Møtevirksomhet i forbindelse med tomtesalg, gjennomført møter med utbygger og byråden. Det er gjennomført ett møte med byråden, og møte med Høyre og Venstres politiske grupper. I tillegg er det avholdt en befaring på tomten med representanter for Høyres bystyregruppe.
- Løpende møter med Backe utvikling, med orientering om planprosessen og dialogen med Oslo kommune.
- Oppfølging av kontroll av parkering i sameiets parkeringsplass. Gjeldende parkeringskort er utgått, men fortsatt gyldig i påvente av nytt digitalt system for kontroll fra parkeringsselskap.
- Flere befaringsrunder med diverse leverandører i forbindelse med innhenting av anbud for vedlikeholdsarbeid av rør og strøm i sameiet
- Flere møter med Entreprenør Ansnes i forbindelse med planlegging og gjennomføring av forprosjekt. Det er gjennomført møte med hele styret hos Ansnes for å .... det er gjennomført 3 møter med Ansnes og BER for å planlegge forprosjektet i detalj og avklare spørsmål rundt det praktiske. Styret deltok på en kartlegging av noen få leiligheter med formål å lage en oversiktsplan med behov for dokumentasjon i hver leilighet.
- Oppfølging og møter med Kone, heisleverandør, angående behov for utskifting av heismotor i S44
- Etter av det ble oppdaget asbest-forekomster i kjelleretasjene har styret vært engasjert i både for organisering av luftmålinger og saneringen. Styret har deltatt på

befaring og kartlegging av områder med asbest. Styret har sammen med vaktmester stengt de aktuelle områder og hatt kontakt med beboere som ønsket tilgang.
- Oppfølging av økonomi og planlegging av nødvendig tiltak
- Budsjetteringsarbeid
- Kontakt med rørlegger ift løpende arbeid
- Bestilling og oppfølging av spyling av rør
- Opprydding og gjennomgang av alle bygg, bæring og kasting i container. Ryddet i sykkelbodene i alle bygg. Gjennomgang av bodganger i kjellere.
- HMS -vurdering av tilrettelegging av mer systematisk oppfølging av HMS-oppgaver. Gjennomgang av aktuelle oppgaver med vaktmester
- Løpende kontakt med vaktmester, om spørsmål fra beboere, felling av trær og om bygningsmassen. Hatt flere møter med vaktmester.
- Oppfølging av forsikringssaker i forbindelse av flere vannlekkasjer. Oppfølging av beboere, mye kontakt med prosjektledere og ABBL Skade.
- Oppfølging av naboklager
- Henvendelser fra beboere
- Henvendelser fra meglere ved salg av boliger

Styret i Sameiet Ullernbyggene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 500 850	5 293 248	6 500 580	10 186 166
Annen driftsinntekt	2	1 287 753	1 285 576	1 280 000	30 000
Sum driftsinntekter		7 788 603	6 578 824	7 780 580	10 216 166
Utgifter					
Lønnskostnad	3	399 350	399 350	399 350	456 400
Annen driftskostnad	4	6 299 079	6 128 189	6 237 000	6 807 000
Vedlikehold, innkjøp	5	690 962	989 867	1 033 000	1 235 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	0	0	0	40 000 000
Sum driftskostnader		7 389 391	7 517 405	7 669 350	48 498 400
Driftsresultat før finansposter		399 212	-938 582	111 230	-38 282 234
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	63 153	59 463	10 000	10 000
Finanskostnad	8	0	0	0	900 000
Sum finansposter		63 153	59 463	10 000	-890 000
Årsresultat		462 364	-879 118	121 230	-39 172 234

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	9	5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler		5 000 000	5 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		5 000 300	5 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 703	17 927
Andre fordringer	10	846 085	837 464
Sum fordringer		850 788	855 391
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 376 505	1 020 401
Sum omløpsmidler		2 227 293	1 875 792
Sum eiendeler		7 227 593	6 876 092

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	2 702 426	2 702 426
Andre fond	12	3 571 736	3 109 372
Sum egenkapital		6 274 162	5 811 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 701	-29 790
Forskudd felleskostnader		201 730	165 672
Annen kortsiktig gjeld	13	312 000	928 413
Sum kortsiktig gjeld		953 431	1 064 295
Sum gjeld		953 431	1 064 295
Sum egenkapital og gjeld		7 227 593	6 876 092

Sameiet Ullernbyggene

Sted:_____, dato:_____

Geir Eirik Jacobsen
Styreleder

Tarja Marita Tamminen
Styremedlem

Erik Horgmo
Styremedlem

Anne Graadahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	5 393 580	4 655 928	5 393 354	8 912 857
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	1 107 270	503 280	1 107 226	1 273 309
Vedlikeholdsfond	0	134 040	0	0
Sum	**6 500 850**	**5 293 248**	**6 500 580**	**10 186 166**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	4 612	3 635	0	0
Brensel	1 253 040	1 253 040	1 250 000	0
Vaskeriinntekter	19 301	1 500	30 000	30 000
Portåpner, nøkler o.l.	800	12 401	0	0
Diverse tilleggsytelser	10 000	15 000	0	0
Sum	**1 287 753**	**1 285 576**	**1 280 000**	**30 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	350 000	350 000	350 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350	49 350	56 400
Sum	**399 350**	**399 350**	**399 350**	**456 400**

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	128 009	137 811	120 000	120 000
Strøm el.kjele	1 831 087	1 982 758	1 800 000	1 500 000
Vann- og avløpsavgift	960 079	778 279	905 000	1 160 000
Feieavgift	128	214	2 500	2 500
Renovasjon	311 780	275 911	292 000	340 000
Containerleie	10 813	13 530	20 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	720 462	619 618	630 000	750 000
Forsikring	657 186	550 365	657 000	725 000
Eiendomsavgift	247 406	247 406	250 000	250 000
Forvaltning og revisjon	204 352	198 282	205 000	212 000
Innbetalingsservice	4 403	4 403	5 000	5 000
Møtegodtgjørelse	0	4 000	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	20 000	20 000
Brannsikring	0	0	0	350 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Vaktmestertjeneste	651 945	612 862	650 000	650 000
Overvåkning	59 931	56 571	58 000	80 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	21 613	0	0
Matteservice	26 667	24 135	25 000	25 000
Renhold	251 256	237 255	230 000	230 000
Heis service/drift	210 194	288 202	300 000	300 000
Utgifter v/styret	4 738	5 734	25 000	25 000
Kurs/seminarer	0	52 200	0	0
Rekvisita, porto, mm	3 860	3 154	5 000	5 000
Datautgifter o.l	500	0	5 000	5 000
Leie av lokale	2 000	4 000	2 000	2 000
Gebyr	8 006	9 386	5 000	5 000
Blomster/gaver	3 778	0	0	0
Diverse	0	0	25 000	25 000
Sum	6 299 079	6 128 189	6 237 000	6 807 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	1 401	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	47 364	5 000	5 000
Skilt	0	17 322	0	0
Vedlikehold bygg	12 688	0	0	0
Dører/inngangspartier	0	2 334	0	0
Heis	0	0	0	500 000
Rørleggerarbeid, materialer	93 724	57 033	100 000	0
VedlikeholdVVS	0	15 655	0	150 000
Elektriker, materialer	2 261	12 888	30 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	8 549	15 688	20 000	10 000
Grøntanlegg, fellesareal	2 557	4 015	20 000	10 000
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	5 000	5 000
Vaskeri	7 857	26 924	0	0
Fyringsanlegg	0	28 595	0	0
Renovasjonsanlegg	0	9 101	0	0
Egenandel skade	20 358	10 000	30 000	30 000
Brannsikringstiltak	349 441	327 999	323 000	0
Teknisk bistand	185 869	331 878	250 000	375 000
Høytrykkspyler	6 258	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	83 072	250 000	150 000
Sum	690 962	989 867	1 033 000	1 235 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	0	40 000 000
Sum	0	0	0	40 000 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	2 372	1 051	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Finansinntekt	60 781	58 412	0	0
Sum	**63 153**	**59 463**	**10 000**	**10 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	0	0	0	900 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**900 000**

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Tomter	5.000.000	5.000.000

Note 9 - Bygninger/tomter

Sum	5.000.000	5.000.000

G.nr 28, bnr. 608 anskaffet 1962. Ubebygget tilleggstomt

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	0
Periodisering kostnader	840 509	706 889
Erstatningsmessige skader	5 575	130 575
Sum	**846 085**	**837 464**

Kortsiktige fordringer er periodiserte kostnader og erstatningsmessige skader

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 376 505	1 020 401
Sum	**1 376 505**	**1 020 401**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Sum vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	3 109 372	3 988 490
Fra årets resultat	462 364	-879 118
Sum andre fond/udekket tap	3 571 736	3 109 372
Sum egenkapital	6 274 162	5 811 798

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	0	1
Annen kortsiktig gjeld	312 000	928 412
Sum	**312 000**	**928 413**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	811 498	1 690 616
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	462 364	-879 118
Årets endring disponible midler	462 364	-879 118
Disponible midler UB	1 273 862	811 498

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullernbyggene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullernbyggene

Styreleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Erik Horgmo (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Tarja Marita Tamminen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne Graadahl (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ullernbyggene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullernbyggenes årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: PP0NP-5A482-Y2UKJ-1MEFF-FWKV8-4OOJX

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PP0NP-5A482-Y2UKJ-1MEFF-FWKV8-4OOJX

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-07 15:03:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PP0NP-5A482-Y2UKJ-1MEFF-FWKV8-4OOJX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

[Boligselskap] v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt Sameie)

og

seksjonseier …….. (heretter kalt Seksjonseier) med borett til bolig i eierseksjonssameiet.

§ 1. Bakgrunn og formål

Sameie har vedtatt å inngå avtale med Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt ABBL) hvorigjennom det samtykkes til at Sameiets seksjonseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi seksjonseier adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av sameiets fellesgjeld knyttet til seksjonseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Sameie har overfor Långiver, hvor seksjonseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved seksjonseiers betaling av felleskostnader til Sameie. Ved slik innbetaling vil seksjonseieren få et regresskrav mot Sameie som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor Sameie har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom Sameie og ABBL.

§ 2. Seksjonseiers forpliktelser og rettigheter

Seksjonseier gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjelden i h.h.t. den avtale som er inngått mellom Sameie og Långiver. Det forutsettes at seksjonseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Seksjonseierens betaling går til direkte innbetaling på Sameiets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot Sameie. Seksjonseiers regresskrav mot Sameie betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Seksjonseier kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Seksjonseier kan innbetale en ganger per år, ved hovedforfall den **[Dato].** Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn hele Seksjonseiers andel av fellesgjelden.

Seksjonseiers innbetaling må være kreditert Sameiets konto, hos bank bestemt av ABBL minimum 10 dager før terminforfall. Seksjonseier skal kontakte ABBL forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt innbetalingsgiro.

Sameie besitter på konto det innbetalte beløp på vegne av seksjonseier helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) Sameiets Långiver. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke innbetaling (innfrielse) av fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for seksjonseieren. Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til seksjonseier.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller Sameie.

§ 3. Sameiets forpliktelser

Dersom Sameie har avtale om IN for mer enn ett lån, kan seksjonseier selv velge hvilket lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales Sameiets Långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil seksjonseier få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil seksjonseier motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Sameie forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at den innbetalende seksjonseier blir forfordelt i forhold til de seksjonseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom Sameie og BBL, § 5.

§ 4. Sikkerhet

Seksjonseieren vil motta en bekreftelse på innbetalingen. Seksjonseier gir ABBL fullmakt til å inngå avtale med långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

ABBL holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader

Seksjonseier vil ikke gis sikkerhet i form av inntrederett i Långivers eventuelle panterett.
Ved innbetaling av Seksjonseiers andel av fellesgjeld vil Långiver anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at Långiver gir aksept at Seksjonseier blir fritatt sitt debitoransvar. Seksjonseier og fremtidige seksjonseiere risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

§ 5. Overdragelse av seksjon i eierseksjonssameiet

Dersom seksjonseier overdrar seksjonen i Sameie, overtar ny seksjonseier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtalen.

§ 6. Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler Seksjonseier kr **[Beløp]** til ABBL.

§ 7. Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som Sameie har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst. Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

§ 8. Tvisteløsning

Partene vedtar **Asker og Bærum** tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sandvika, den

---	---
[Boligselskap] v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL	Seksjonseier

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt ABBL)

og

[Boligselskap] (heretter kalt Boligselskapet)

§ 1 – Bakgrunn og formål

Boligselskapet har [Dato] besluttet at boligselskapet skal inngå avtale med ABBL om tilrettelegging av individuell innbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) for Boligselskapets seksjonseiere. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Boligselskapet har overfor långiver, hvor seksjonseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved seksjonseiers betaling av felleskostnader til Boligselskapet.

Formålet med nærværende avtale er at Boligselskapet skal tilrettelegge for at seksjonseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av fellesgjeld knyttet til seksjonseiers bolig. Slik innbetaling av fellesgjeld vil gi seksjonseieren reduserte månedlige felleskostnader. Seksjonseierens regresskrav mot boligselskapet betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2 – Krav til låneforhold for Boligselskapet

Det settes krav til at Boligselskapet skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. ABBL kan bistå Boligselskapet med opprydding av låneforholdene.

Boligselskapet gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Boligselskapet kan kun inngå IN-avtale for ett låneforhold med flytende rente. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med ABBL og långiver. Det er ikke anledning for boligselskapet å avtale renteswap eller lignende renteprodukter.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

	(Navn på långiver)
1. Lånenr.	i

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av seksjonseier og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3 – Fullmakt til ABBL

Boligselskapet gir ABBL alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til ABBL omfatter blant annet:

- å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjeld overfor Boligselskapets kreditorer ved bruk av de innbetalinger seksjonseier foretar i henhold til IN-avtale mellom seksjonseier og Boligselskapet
- å inngå avtale på vegne av Boligselskapet med Boligselskapets kreditorer og seksjonseier for å gjennomføre denne IN-avtalen
- å justere nivået på innbetalingene fra seksjonseiere uten styrets samtykke

§ 4 – Krav til innbetaling fra seksjonseier

For gjennomføring av denne avtale vil ABBL på vegne av Boligselskapet inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i vedlegg 1 til denne avtale.

Boligselskapet er blant annet innforstått med at:

- seksjonseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- seksjonseierne kun kan innbetale hele sin andel av fellesgjeld ved lånenes terminforfall (lån med flytende rente).
- seksjonseier kan innbetale en gang per år, ved hovedforfall [Dato]
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- seksjonseiers innbetaling må være ABBL i hende senest 10 dager før terminforfall
- seksjonseiers innbetaling skjer til Boligselskapets konto som bestemt av ABBL

§ 5 – Begrensninger i Boligselskapets låneopptak, refinansiering m.v

Boligselskapet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Boligselskapet kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.

Boligselskapet har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til seksjonseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen. Boligselskapet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6 – Sikkerhet

Den enkelte seksjonseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, vil ikke gis sikkerhet i form av inntrederett i Långivers eventuelle panterett.

Ved innbetaling av Seksjonseiers andel av fellesgjeld vil Långiver anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at Långiver gir aksept at Seksjonseier blir fritatt sitt debitoransvar. Seksjonseier og fremtidige seksjonseiere risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

§ 7 – Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, seksjonseiere mv, har ABBL krav på et honorar stort NOK. **[Beløp]** pr. år eks. mva. Honoraret betales forskuddsvis hvert kvartal. Honoraret justeres til enhver tid i forhold til Boligselskapets forvaltningshonorar, dersom ikke annet er avtalt.

For arbeid i forbindelse med innbetaling fra seksjonseier, har ABBL krav på et honorar stort NOK. **[Beløp]** eks. mva.

ABBL har rett til å endre honoraret med seks måneders varsel, regnet fra førstkommende månedsskifte.

Honoraret begynner å løpe fra **[Dato]**

Vederlag for ABBLs eventuelle arbeid i forbindelse med opprydding av Boligselskapets låneportefølje, jf. § 2, betales særskilt etter avtale.

§ 8 – Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

§ 9 – Tvisteløsning

Partene vedtar Asker og Bærum tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 – to – eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sandvika, den

…… ……

for Asker og Bærum Boligbyggelag AL for [Boligselskap]

Vedlegg 1: Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

På bakgrunn av vurderinger og evalueringer av kandidater, ønsker valgkomiteen å fremme følgende forslag til sammensetning av styret for den kommende perioden:

1. Styreleder: Heidi Lombnes (tidligere varamedlem), nr. 46

2. Styremedlemmer:

   Marita Tamminen (ikke på valg, fortsetter i sin nåværende rolle), nr. 42

   Anne Graadahl (på valg, foreslås gjenvalgt), nr. 44

   Gordon F. Robert (nytt styremedlem), nr. 42

   Melissa Saari (nytt styremedlem i 1 år), nr. 42

3. Varamedlem:

   Diona Sadiku (nytt varamedlem), nr. 44

Valgkomiteen anbefaler å utvide styret fra fire til fem medlemmer på grunn av økt arbeidsbelastning nå som sameiet begynner med rehabiliteringsprosjektet. Vi mener denne sammensetningen vil bidra til kontinuitet og fornyelse i styret, samtidig som det sikrer en bred representasjon av sameiets interesser hvor også alle tre blokker er representert.

Nåværende styreleder Eirik Jacobsen ønsker gjenvalg. Erik Horgmo trer ut av styret etter eget ønske, da han har flyttet.

Vi ber om at sameierne vurderer dette forslaget nøye og gir sin tilslutning ved sameiermøtet.

Valgkomiteen har bestått av:
Christopher Hellebust, Kari Norén og Melissa Saari.

Ny valgkomite:
Christopher Hellebust ønsker å fortsette i valgkomiteen.

Kari Norén og Melissa Saari trekker seg ut av valgkomiteen.
Det er dermed to ledige plasser i valgkomiteen.

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen

Christopher Hellebust, Kari Norén og Melissa Saari.

Vedlegg: Nærmere presentasjon av kandidatene

Om de nye kandidatene:

Heidi

Heidi er utdannet siviløkonom fra NHH. Heidi har nærmere 20 års erfaring med økonomistyring fra prosjektorganisasjoner. De siste åtte årene har hun jobbet med compliance, internkontroll og internrevisjon.

Heidi har også sittet i flere styrer, både i Norge og utlandet, hvorav i konsernstyret i Trondheim Energi og i eget sameie. Hun har også gjennomført et fem dagers kurs i styrearbeid.

Heidi er konstruktiv, handlekraftig og løsningsorientert. Hun har høy personlig integritet.

Gordon

Gordon er rådgivende ingeniør VVS, med spesialisering innenfor rehabilitering og ombyggingsprosjekter.

Melissa

Melissa er sykepleier og pedagog. Hun er spesialkonsulent i helsesektoren. Hun har gode kommunikasjonsferdigheter, og erfaring fra administrativt arbeid, prosjektledelse og organisering/strukturering.

Diona

Diona er utdannet lektor i nordisk og medievitenskap. Hun har solide digitale ferdigheter, gode kommunikasjonsferdigheter og meget god samarbeid- og formidlingsevne.

ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Øraker skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Geir Eirik Jacobsen ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 39 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 21 fullmakter, totalt 60 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Daniel Svensen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmelding fra styret var vedlagt innkallingen. Styreleder gjennomgikk punktene og hadde en utvidet informasjon til årsmøte.

I forbindelse med sak 5.5 (lekeplass) ble det avholdt et innlegg fra Kleven v/Backegruppen. I forbindelse med noen av de øvrige sakene så holdt Advokat Kallemyr fra Ræder Bing et innlegg for å belyse den juridiske siden.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Arne Blakstad fra ABBL.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtak:
Årsmøte godkjente regnskapet.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det ble fremmet benkeforslag på kr 350.000,-.

Det ble deretter stemt over styrets forslag og benkeforslag.

Vedtak:
Styret får kr 400.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Pantsette tomten som sikkerhet for lån

Sparebanken Øst krever pant i eiendommen gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøte godkjenner at långiver tar pant i gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak. Årsmøte gir styret fullmakt til å undertegne alle dokumenter i forbindelse med pantsettelsen.

Det ble avholdt skriftlig valg og resultatet ble 51 for og 8 stemmer imot. Det var 1 blank stemme.

Saken ble vedtatt.

5.2 Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg

I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.

Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.

Vedtaket ble godkjent med mer enn 2/3 flertall.

5.3 § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Sameiets vedtekter har siden byggeåret fastslått at felleskostnadene skal fordeles etter bruttoarealet til hver leilighet. I 1999 ble ordlyden i vedtektene endret fra "fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal" til "sameiebrøkene". Denne endringen har imidlertid ikke hatt noen praktisk effekt, da felleskostnadene fortsatt fordeles etter bruttoareal.

Det er viktig å merke seg at vedtaket fra 1999 ikke var gyldig, da det krever tilslutning fra alle seksjonseiere som blir berørt av endringen. For å endre fordelingsmetoden for felleskostnader, må alle seksjonseiere samtykke i endringen.

Derfor endres vedtektene tilbake til den opprinnelige ordlyden som var gjeldende før årsmøtet i 1999, siden vedtaket i 1999 ikke var et gyldig vedtak.

Ettersom at vedtektene fra 1975 kun omhandlet hvordan utgifter skulle fordeles, må det også lages en punkt om hvordan inntekter skal fordeles. Det er naturlig at inntekter fordeles på samme måte som ved utgifter. Det er en slik praksis som har blitt fulgt tidligere ved salg av vaktmesterboligen.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til "Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier."

Vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

5.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I forbindelse med låne opptak er det flere seksjonseiere som ønsker at det vedtas en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

De som velger å infri sin andel av fellesgjeld vil få redusert sine fellekostander med sin andel av renter og avdrag på sameiets lån. Dette vil være en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin brøk, jf. eierseksjonsloven § 30. En individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån.

Det er årsmøte som kan vedta en slik ordning med 2/3 flertall, men følgene må tenkes på før man inngår en IN-ordning i boligsameie:

- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Administrasjonskostnader: 10 % tillegg i forvaltningshonoraret.
- Gebyr belastes de som innfrir sin andel av lånet (ca. kr 2 500,-). Innfrielse av deler eller hele lånet kan bare gjøres 1 til 2 gang i året.
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet.
- Og alle hefter fortsatt for lånet etter fordelingsnøkkelen og eier må informere om dette ved et salg.
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at eventuelt långiver aksepterer ordningen.

Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

Vedlegger "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier" og "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet"

Vedtak:

Vedtektsendring: Sameiet Ullernbyggene vedtar at vedtektene for sameiet endres, hvor følgende inntas som tillegg i vedtektene:

”Sameiet Ullernbyggene har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Ullernbyggene, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.”

Vedtatt med mer enn 2/3 flertall

5.5 Lekeplass

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Styret jobber for å oppnå:

- Å bruke så lite areal som mulig
- Bevare områdets karakter med plen og store trær
- Legge til enkle elementer som gir minst mulig avtrykk
- Tilkomst for brannbil, sykebil, taxi mm må ivaretas
- Ivareta de enkelte blokkenes «private» sitteområder
- Skjerme for vinduer i de nærmeste blokkene

Det er Plan og Bygg som tar den endelige beslutningen og styret kan ikke endre den beslutningen. Backe Gruppen og Ræder Bing redegjør for viktigheten av lekeplassen.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Det ble avholdt skriftlig valg.

Det var 53 stemmer for og 3 stemmer imot. Det ble registrert 4 blanke stemmer.

Forslaget ble vedtatt.

5.6 Lønn til styremedlem

Et av styremedlemmene har frivillig påtatt seg å bidra ekstra i rehabiliteringsperioden. Godtgjørelse vil bli utbetalt basert på godkjente timelister. Dette vil være kostnadsbesparende for sameiet, da vi unngår å måtte leie inn en ekstern konsulent til denne oppgaven.

Det ble opplyst fra styret at det rollen var tiltenkt Marita uten at dette er vedtatt.

Vedtak:

Det avsettes i regnskapet inntill kr 100 000,- som tilleggsgodtgjørelser for styret i 2024.

Forslaget ble vedtatt med mer enn 50% av stemmene.

6. Saker fra beboere

6.1 Disponering av salgssum fra tomtesalg.

Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Vedtak:

Det vedtas at alle midler fra tomtesalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.

Forslaget ble trukket.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostandene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk budsjettet i hovedtrekk.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling hadde foreslått Heidi Lombnes som ny styreleder.

Styrets innstilling var at sittende styreleder tok gjenvalg.

Det ble avholdt skriftlig valg.

Vedtak:

Geir Eirik Jacobsen ble valgt til styreleder for 2 år. På valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling var avvikende fra styrets innstilling. Det var ingen fra valgkomiteen tilstede for å presentere og argumentere for sine kandidater.

Vedtak:

Finn Bryde ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

Anne Graadahl ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026.

Marita Tamminen ble valgt for 1 år. På valg i 2025.

8.3 Valg av varamedlemmer

I og med at det ble valgt 3 styremedlemmer så skal det velges 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Diona Sadiku ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

Daniel Svensen ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Chr. Hellebust og Henning Edvardsen ble valgt.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt.

Årsmøte ble avsluttet kl 21:10

Protokoll for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Daniel Andre Svendsen (sign.)	04.06.2024

SAMEIERMØTE 2024

Sameiet Ullernbyggene

Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00
Sted: Øraker skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Låneopptak

3 Opprettelse av lekeplass.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

20.03.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00
Sted: Øraker skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Geir Eirik Jacobsen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Arne E. Blakstad.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ved digitalt møte må det forligge et forslag.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Låneopptak

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

3. Opprettelse av lekeplass.

Styret ønsker at det etableres en lekeplass på sameiets eiendom.

Forslag til vedtak: Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

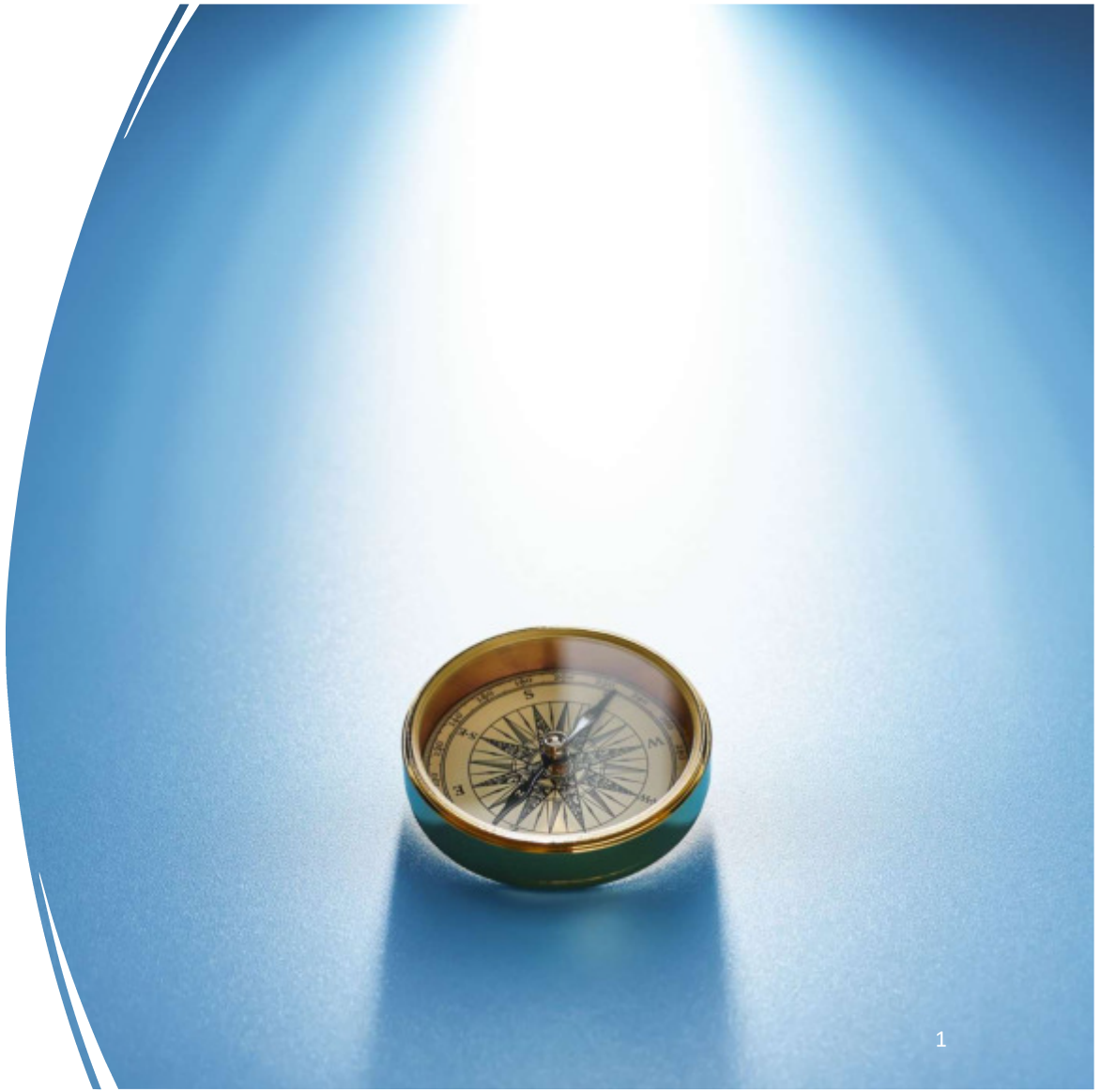
Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Agenda for informasjonsmøte

1. Backe redegjør for tomesalgssituasjonen.

2. Ansnes og BER redegjør for rehabiliteringen.

3. Styret redegjør for vedtakende som skal vedtas på ekstraordinær generalforsamling 2 april.



Informasjonsmøte om rehabiliteringen og lekeplassforslaget

Øraker skole

18.03.2024



Vedtak styret søker 2.april:

1. Godkjennelse for å ta opp felleslån på 76 MNOK.

2. Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Vedtak styret søker 2.april:

1. **Godkjennelse for å ta opp felleslån på 76 MNOK.**

2. Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Bakgrunn for låneopptak

- Sameiet har hatt utfordringer med primære elementer av infrastrukturen i byggene i noen år.
- I den anledning har styret jobbet med BER, AFRY og Ansnes for å få laget en plan for oppussing og utbedring av de mest prekære utforingene, som gjelder strøm og vann.
- Resultatet av dette arbeidet viser så langt at kostnadene ved oppgradering av standardene på vann og strøm vil totalt kunne ha en kostnadsramme på 76 MNOK inkludert mva.
- Rammen er en grovskisse og endelig anbud er ikke innhentet.



Ullernbyggene - Prosjektbudsjett mars 2024

Totalentreprise Ansnes Entreprenør AS (estimert målpris)	62 500 000
Buffer - Risiko/uforutsett entreprise - 15 %	9 375 000
Anleggsbidrag Elvia	625 000
Gebyrer byggesøknad	250 000
Arkitekt og andre tekniske rådgivere	500 000
Byggherregaranti iht. NS 8407	250 000
Juridisk rådgivning	625 000
Prosjektoppfølging	1 750 000
Sum inkl. Mva	**75 875 000**

Bakgrunn for låneopptak

- Sameiet er i en sitasjon hvor vi venter på en avklaring rundt salget av tomten.

- Kriteriet for utbetaling av kjøpesummen er når det foreligger en rammetillatelse for bygging på tomten for Backe og ABBL

- Om de får rammetillatelse og når det eventuelt skjer er usikkert noe som også gjør utbetalingstidspunktet ukjent.

Låneopptak

- For å opprettholde fremdrift i det nødvendige oppussingsarbeidet har styret i samarbeid med forretningsfører startet innhenting anbud på banklån for å kunne finansiere arbeidet som ønskes startet.

- **Lånedetaljer:**
- Lånebeløp: 76 000 000
- Indikert nominell rente: 7,25%
- Løpetid: 25 år
- Terminer per år: 12

- Styret ser for seg at lånet vil kunne nedbetales med oppgjør fra tomtesalget.

Handelsbanken

BoligBanken

SPAREBANKEN ØST

8

Lånebeløp og kostnad per leilighet

	Lånebeløp per leilighet	Antatt månedlig kostnad
3 roms	526 154	3 803
4 roms	701 538	5 071
Sammenslåtte enheter	1 052 308	7 606
Leilighet over hel etasje	1 636 923	11 832
Totalt for alle i sameiet	**76 000 000**	**549 333**

Tallene er en indikasjon og avhengig av endelig tilbud fra banken. Renten er nominelt 7,25%, nedbetalingstiden er 25 år.

Vedtak nummer 1 for sameiermøtet den 2 april:

Styret søker en godkjennelse fra sameiet for å ta opp felleslån på 76 MNOK kr for å kunne jobbe videre med rehabilitering.

Spørsmål og svar om finansieringen



Er det tatt høyde for uforutsette kostander?

- Ja, det ligger en buffer på ca. 15% av totalentreprisen i kostnadsrammen som er presentert.
- Skulle kostnadsrammen vise seg å være for lav og tomtesalget drøye eller ikke bli gjennomført vil det kunne bli aktuelt å hente inn mer penger.

Hvorfor kan det ikke betales inn penger fra hver sameier istedenfor å ta opp lån?

- Å ha en innvilget lån gir en forutsigbar likviditetssituasjon for sameiet og for Ansnes.
- I tillegg vil et stort administrasjonsarbeid falle på styret og forretningsfører for å administrere innhenting av pengene.
- Pengene som betales inn nå vil det være nåværende eier som dekker. Noen som flytter inn i etterkant vil dra nytte av oppussing som er gjort, men ikke betale for det. Et felleslån vil på andre siden følge leiligheten og ikke eieren.
- Å ta opp individuelle lån vil bety at etableringsgebyr må dekke av hver enkelt seksjonseier. Det vil si rundt 2.000 kr multiplisert med 119 seksjoner (hvis alle låner individuelt) kun i etableringsgebyr. En betydelig sum for sameiet total.
- I verste fall vil enkelte også måtte selge leiligheten sin fordi de ikke har mulighet til å skaffe pengene som trengs.

Hvorfor tilbys ikke muligheten for IN lån?

- Bankenes kredittpolicy tilsier at de ikke inngår avtaler om individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) med boligsameier. Det vil derfor for boligsameier ved lånefinansiering av fellesgjeld, vil banken dermed alltid ta med i tilbudsbrevet følgende tekst:
- «- *Dersom boligsameiet har vedtatt adgang for individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån. Dette betyr at en individuell nedbetaling er en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.*»
- Dvs. at selv om du har nedbetalt din del av lånet vil du stå ansvarlig ovenfor banken for det resterende lånet til sameiet, sammen med resten av sameierne.

Er de foreslåtte tiltakene en del av oppussingen lagt frem i BER planen på 70 MNOK som var grunnlaget for tomte salget?

- Ja, vann og strøm er elementer av BER planen.
- Elbil var ikke nevnt spesifikt i BER planen, men er et kommunalt krav som har kommet i etterkant av utarbeidelse av rapporten.
- Kostnadene for arbeidet som skal utføres har gått kraftig opp fra 2017.

Hvorfor prioriteres elbilladere i denne omgangen?

- Sameier og borettslag er lovpålagt å tilrettelegg for elbil ladning.
- Oslo kommune har også lagt en plan for utfasing av bensin- og dieselbiler.
- I tillegg er det synergier mellom å oppgradere det elektriske anlegget og det å etablere elbilladning.
- Anlegget vil betales ned av brukere over tid, men sameiet vil måtte legge ut for kostnaden av installasjonen i forkant.

Hvilke andre tiltak vil styret jobbe med fremover:

- Varmeanlegg, inkludert berg varme
- Fasade
- Verandaer
- Vinduer

Vedtak styret søker 2.april:

1. Godkjennelse for å ta opp felleslån på 76 MNOK.

2. **Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.**

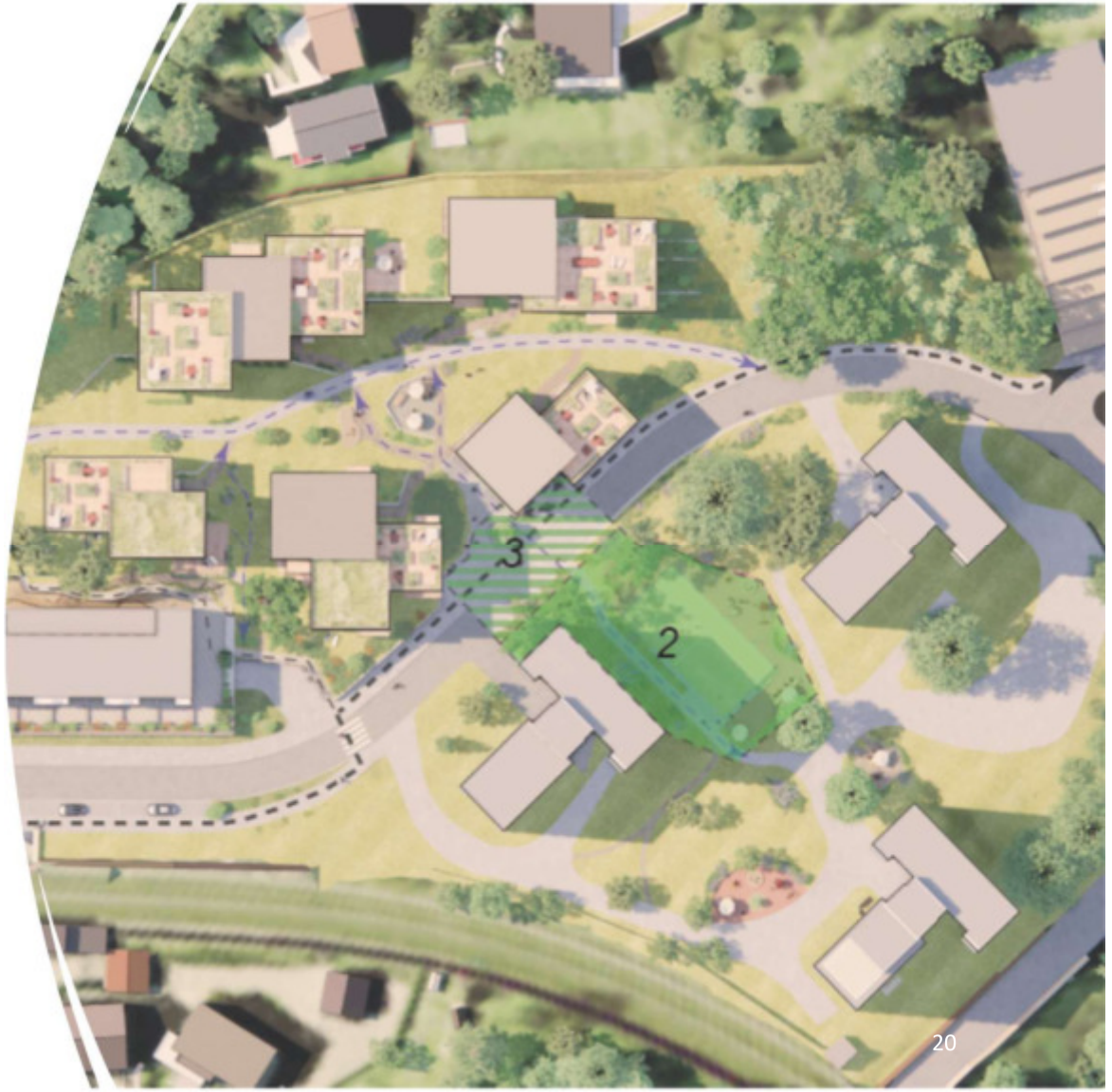
Anlegge felles lekeplass

- Plan og bygg har stilt krav om tilgang på en lekeplass for eiendommen som skal bygges ut.
- Backe har ikke fått godkjent sine lekeplassforslag på sin tomt.
- Backe foreslår å bygge ny lekeplass på sameietets tomt, men ønsker at beboerne på tomten som selges også får tilgang til lekeplassen.
- Ved å si ja får sameiet inntekten fra tomtesalget og en ny lekeplass.



Noen momenter til lekeplassen:

- Hvilket areal som skal brukes og hvor stor det skal være.
- Bilvei til parkeringsplassen og for utrykningskjøretøy til S44 må opprettholdes.
- Hvilke lekeapparater som skal settes opp.
- Fordeling av vedlikeholdskostnader mellom Sameiet Ullernbyggene og nabotomten.



20

Vedtak nummer 2 for sameiermøtet den 2 april:

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Oppsummering

Vedtak for sameiermøtet den 2 april:

Vedtak nummer 1

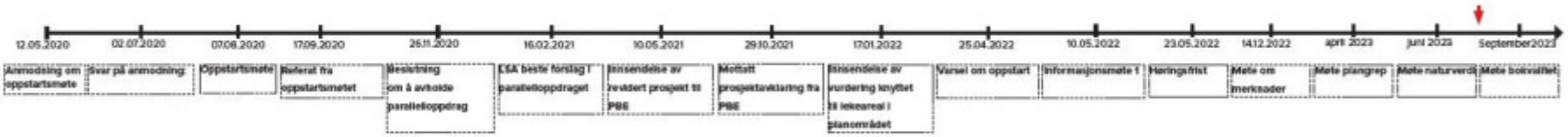
Styret søker en godkjennelse fra sameiet for å ta opp felleslån på 76 MNOK kr for å kunne jobbe videre med rehabilitering.

Vedtak nummer 2

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.



Justeringshistorikk



17 500 m²



14 470 m²



- Reduserte høyder
- Bedre tilpasning til omgivelsene

12 818 m²



- Innarbeidet offentlig lekeplass mot syd
- Bedre tilpasning til nabo mot nord

10 950 m²



- bebyggelsen er tilpasset for å ivareta naturtyper med B-verdi.

10 950 m²



- bevaring av flere trær
- Sikring av offentlig lekareal

Nyhetsbrev i Desember 2023

Fokus i dialog med kommunen:

- Vern av eksisterende rekkehus
- Offentlig tilgjengelige lekearealer
- Vern av naturmangfold – høringsuttalelse fra bymiljøetaten

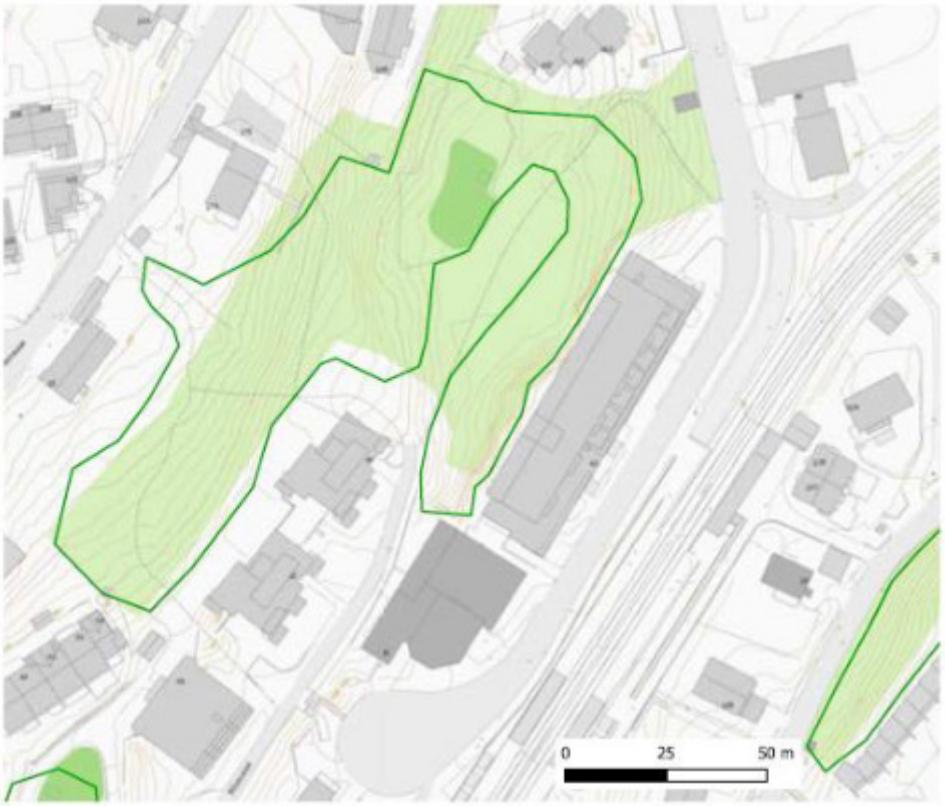
Kjøpsavtale:

- Fireårsfristen utløp i desember 2023
- Silurveien Utvikling AS varslet i november 2023 ønske om at avtalen forlenges



41 / LUND+SLAATTO ARKITEKTER //

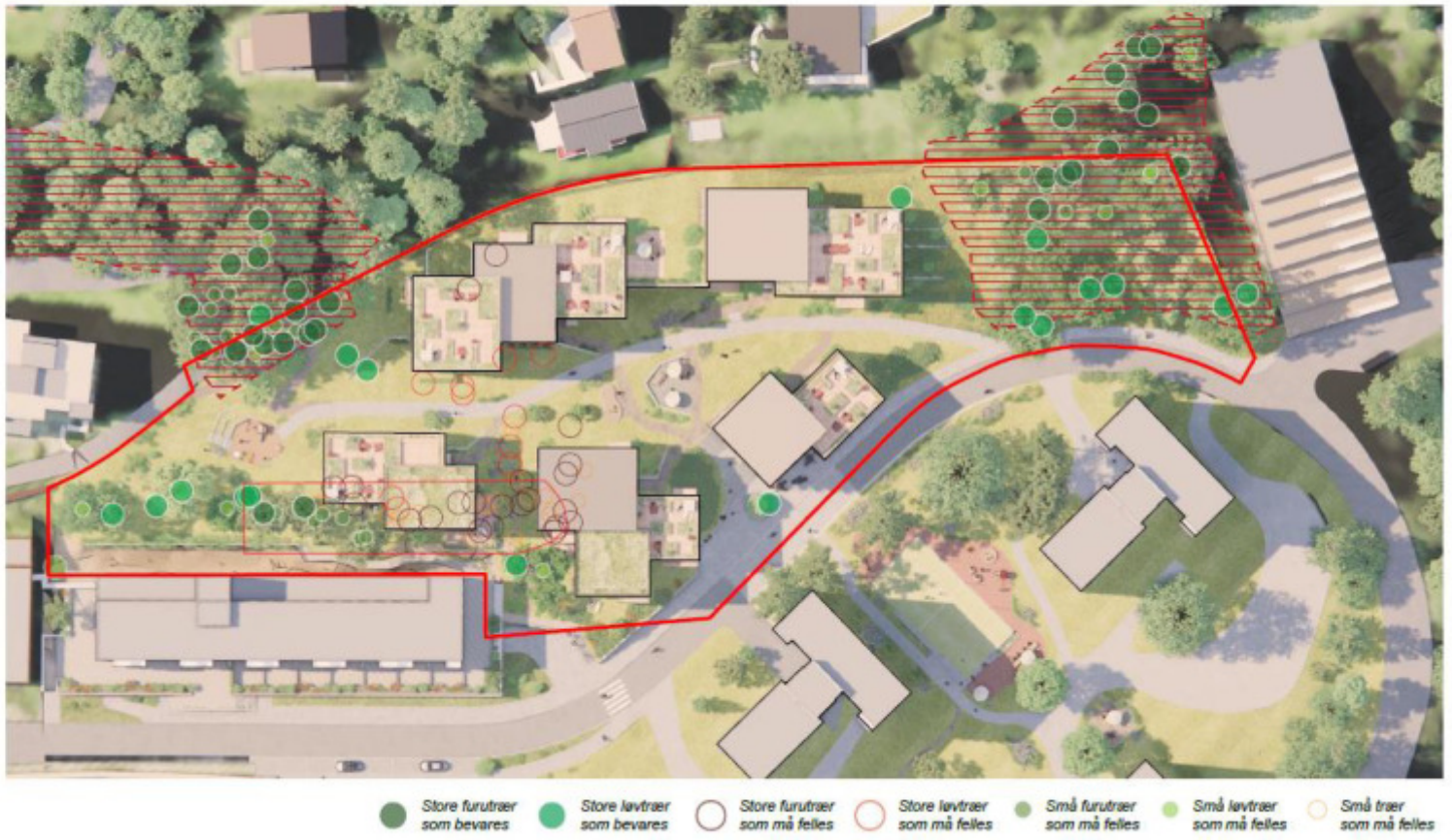
Krav knyttet til naturmangfold





Naturverdier

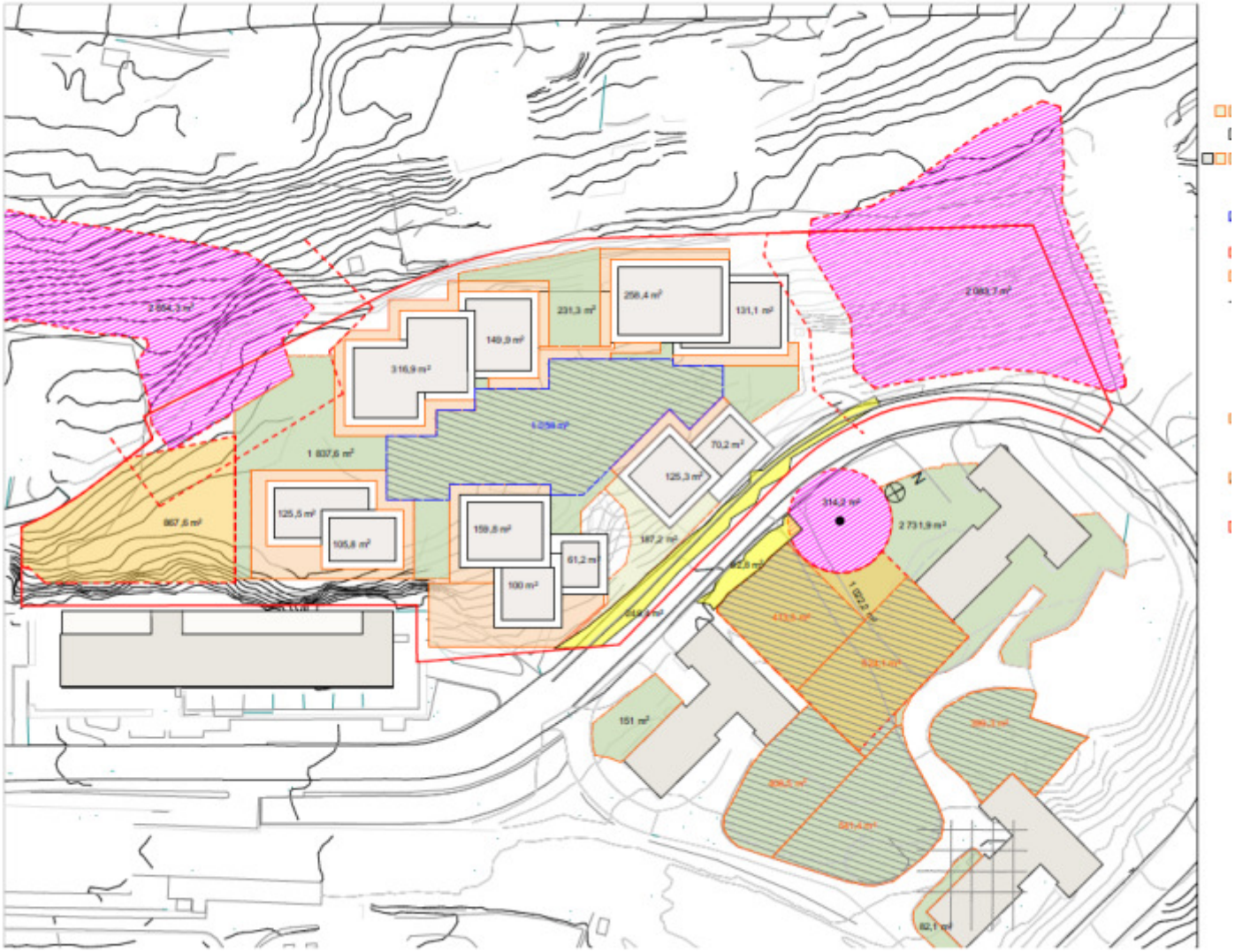
Eksisterende trær



Krav knyttet til lekearealer



Lekeareal


2 854,3 m²
231,3 m²
256,4 m²
131,1 m²
140,9 m²
316,9 m²
2 083,7 m²
4 294 m²
1 837,6 m²
70,2 m²
125,3 m²
867,6 m²
125,5 m²
105,8 m²
159,8 m²
61,2 m²
100 m²
187,2 m²
314,2 m²
2 731,9 m²
151 m²
82,1 m²

Arealreduksjoner – trinnvise endringer




Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
N


N


N





Hva nå?

- Risiko knyttet til prosjektet og regulering vurderes som lavere etter avholdte møter i Rådhuset.
- Det er mindre sannsynlig at etaten vil fremme eget forslag.
- Prosjektet er avhengig av supplerende lekearealer




1
2
3
N

Lekearealer

- Lekearealer programmeres i dialog med sameiet
- Nærmeste naboer må hensyntas
- Gangsoner og tilkomst for brannbil vil bli ivaretatt.



Estimert fremdrift:

- Innsendelse av planforslag sommer 2024
- Beslutning om offentlig ettersyn november 2024
- Planforslag til politisk behandling april 2025
- Vedtatt plan høst/vinter 2025
- Rammetillatelse høst 2025
- Rammetillatelse vår/sommer 2026



Dagens situasjon



Ny situasjon

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Øraker skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Geir Eirik Jacobsen ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Arne E. Blakstad ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 53 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 21 fullmakter. Totalt 74 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Tatt til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Finn Jebsen ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det ble stilt spørsmål om hvorvidt møte var lovlig innkalt. Det ble registrert at det var 13 stemmer imot innkallingen.

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Låneopptak

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene.

Styret vil presentere endelig finansieringsplan/løsning overfor seksjonseierne på årsmøte når denne foreligger.

Det ble stilt spørsmål om det ville være hensiktsmessig å utsette el-arbeidene, for å redusere lånebeløpet i denne omgang. Styret svarte at el-arbeidene bare utgjør en liten del av

totalarbeidet og at det vil medføre store ekstrakostnader å dele planlagt arbeid i to. Videre kom det forslag om at Styret burde legge opp til et såkalt IN lån, hvor sameiere individuelt kan nedbetale på sin andel av lånet. Håndsopprekking viste at det var klart flertall blant de fremmøtte for IN lån. Styret lovet å vurdere IN lån i sitt videre arbeid med finansieringen

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

Vedtaket fikk 44 stemmer for, 29 imot og 1 blank stemme

3. Opprettelse av lekeplass.

Styret ønsker at det etableres en lekeplass på sameiets eiendom. Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Flere møtedeltagere påpekte at det var mange uklarheter om lekeplassen og etterlyste mer informasjon før vedtak kunne fattes."

Forslaget fikk 43 stemmer for, 30 imot og 1 blank stemme.

Forslaget ble forkastet da det ikke ble oppnådd 2/3 flertall.

Styret konkluderte med at det ville ta saken opp igjen i nytt sameiermøte etter forhandlinger med Backe

Det ekstraordinære årsmøte ble avsluttet kl 20:25

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Finn Jebsen (sign.)	03.04.2024

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

GENERELT

- Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og § 3 i Vedtektene for Sameiet Ullernbyggene.
- Klager vedr beboere rettes først til beboer og eier av leiligheten av den enkelte. Øvrige klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller vedkommendes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

- I følge vedtektenes §2, 2. ledd, skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret og forretningsfører før innflytting finner sted.
- Utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. SØPPEL OG AVFALL

- I søppelrommet skal det kun kastes husholdningsavfall og papp/papir.
- Husholdningsavfall skal pakkes i ulike plastposer før det kastes i container i søppelrommet. Matavfall kastes i grønne plastposer, plastavfall kastes i lilla poser og øvrig restavfall kastes i andre typer poser. Dette skal kastes i containere for husholdningsavfall.
- Aviser, blader, papp og øvrig papir skal legges i containere for papiravfall. Pappkasser/-kartonger skal flatpakkes før det legges nedi.
- Flasker, glass og metallemballasje skal ikke kastes i søppelrommet, men kan leveres til godkjent returpunkt. Nærmeste returpunkt er ved rundkjøringen, Ullernåsen t-banestasjon.
- Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- Det er forbudt å sette fra seg/kaste søppel, skrot og annet avfall på fellesarealene.

- Det er forbudt å kaste søppel og annet ut fra vinduer og balkonger (eks. fuglemat, sigaretter)

4. DYRE- OG HUNDEHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet, forutsatt at de ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal ikke ha adgang til de inngjerdede lekeplassene. Hundeeiere/-passere skal plukke opp etter hunden på opparbeidede fellesarealer.

Sameiets hundeeiere oppfordres til å ta et særlig ansvar også for å plukke opp etter andre hunder på sameiets fellesarealer.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

- Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både inne og ute. Bruk ikke vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
- Vis spesielt hensyn ved å ikke spille høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.
- Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det er tillatt på hverdager mellom kl. 08.00 og 18.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og 16.00.
- Det skal gis nabovarsel for planlagt støyende arbeider. Dette skal henges opp på tavlen ved postkassene, med angivelse av når arbeidet startes og hvor lenge arbeidene antas å vare, og kontaktinformasjon. Bruk sameiets mal for varsel.
- Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ombygninger i den enkelte eierseksjon skal skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ved skifte av sluk skal det sendes søknad til Oslo kommune.
- Vis dovett: Kun urin, avføring og dopapir skal i doen. Andre ting i doen kan medføre at rørene kan tettes. Eksempelvis kan stivnet fett kastes i matavfallet, mens våtservietter, bomull og q-tips skal kastes i restavfallet.
- Ikke hell kaffegrut, fett, olje eller matrester i vasken, det kan tette rørene. Det skal behandles som matavfall eller restavfall.
- Utskifting av ytterdører og vinduer skal være i tråd med sameiets standarder, disse finnes beskrevet på sameiets hjemmesider.
- Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere. Bruk alltid godkjente håndverkere.
- Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer og balkonger.

6. FASADER, BALKONGER OG BODER (herunder markiser og parabolantenner)

Balkonger og boder er å regne for sameiets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for beboer.

Godkjennelse fra styret må innhentes før montering av utvendig markise og evt. andre fasadeendringer. Utvendig montering av parabolantenner tillates ikke.

7. VARMTVANN OG FYRING

- Radiatorene settes i gang på senhøsten og stenges om våren, avhengig av utetemperaturer.
- For at radiatorene skal fungere godt i alle etasjer, bør alle beboere jevnlig lufte radiatorene sine ved å åpne ventilen forsiktig til all luft er sluppet ut. Dette bør gjøres flere ganger gjennom vinterhalvåret.
- For at varmtvann skal sirkulere best mulig i alle etasjer, dvs. at alle etasjer raskt får tilgang til varmtvann, må pakninger i gamle blandebatterier skiftes regelmessig. Gamle blandebatterier bør skiftes ut, ettersom disse kan lekke kaldtvann over i varmtvannet. Det kan medføre at andre beboere over og under aktuell etasje ikke får varmtvann raskt nok, eller får svært varierende temperatur på varmtvannet.

8. PARKERING

- Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt.
- Parkeringskontroll foretas av parkeringsselskap.
- Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Parkeringsbevis må benyttes, uten bevis blir det ilagt gebyr.
- Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

9. FELLESAREALER

- For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- Bruk ikke plenene som gangvei. Det medfører stygge stier i gresset.
- Ballspill skal ikke foregå foran inngangene og inntil husveggene, men er ellers tillatt på sameiets område.
- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Se for øvrig vedtektene § 3.
- Beboere er ansvarlig for opprydding og rengjøring av fellesarealer og heiser etter uttransportering av avfall, juletrær m.m. I tillegg er det beboers ansvar å rydde opp etter egne håndverkere.
- Navneskilt på postkasse skal være av godkjent type.
- Sportsboden i første etasje er reservert til sykler, ski og annet sportsutstyr.

- Inngangsdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.
- Vaskeriet kan benyttes etter forhåndsreservert tid på tavlen utenfor. Det er bare nummererte hengelåser med leilighetens seksjonsnummer som kan benyttes. Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 23.00. Vaskemaskiner og tørketromler, samt vaskerom/rullerom, rengjøres og ryddes etter bruk.
- Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.
- Beboere oppfordres til å støvsuge skinnene i heisdørene regelmessig og ved ulyder, for å få bort småstein og sand. Dette kan hindre skader på heisdørene og kostbare reparasjoner.
- Etasjekorridorene skal være fri for gjenstander, dersom det ikke er felles enighet mellom naboene på aktuell korridor om at spesifikke gjenstander kan stå der.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- Ved brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med frist for å rette opp de påklagede forhold. Se for øvrig vedtektenes § 11 om Mislighold.
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner)

11. ANNET

Praktisk informasjon, råd og tips kan du finne på sameiets hjemmesider www.ullernbyggene.no.

Endret og vedtatt 23. mai 2023

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ullernbyggene

Vedtatt på konstituerende møte 30. september 1975. Endringer foretatt på ordinært årsmøte 6. juni 1985, på ekstraordinært årsmøte 14. juni 1989 og på ekstraordinært årsmøte 6. oktober 1999, i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret på ordinært årsmøte 18. april 2012, 23. april 2014, 13. april 2016 , 16.juni.2020 og ekstraordinært årsmøte 16. november 2021
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 12. mai 2022

§ 1 Navn og opprettelse. Eiendommen.

§ 1.1 Sameiets navn er **Sameiet Ullernbyggene**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 3. juni 1975.
Eiendommen gnr 28 bnr 726, Silurveien 42, 44 og 46 er oppdelt i 119 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 1.2 Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 2 Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, se dog § 4 tredje ledd.

Erverver av seksjon, samt leietaker av bruksenheten må meldes til styret for skriftlig godkjenning før overtakelse eller innflytning finner sted. Godkjenningen kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse ansees alltid på tenkt bruk i strid med sameiets

vedtekter.

Den som vil overdra eller leie bort sin seksjon, er forpliktet til å gjøre medkontrahenten kjent med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Seksjonen og fellesarealene kan ikke nyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe og /eller sjenanse. Seksjonen kan kun benyttes til beboelse, det er således ikke tillatt å drive utstrakt hybelutleie eller etablere bokollektiv i leilighet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3 Seksjonseiers forpliktelser

Kjøper av seksjon skal betale gebyr på 2500 kr når eierskiftet gjennomføres ved registrering hos ABBL. ABBL krever inn gebyret sammen med første innbetaling av fellesutgifter.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Skade på eiendommen som skyldes en seksjonseier, vedkommende sin husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, må av seksjonseieren erstattes eller utbedres uten opphold.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnadene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

Hvis en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, er dette å anse som vesentlig mislighold.

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

§ 5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren eventuelt har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Det er forbudt å gjøre endringer på felles brannvarslingsanlegg i seksjonene.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder for eksempel trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ *8* Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fatte vedtak om opprettelse av fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Den enkelte seksjonseier innbetaler til fondet åkontobeløp fastsatt av styret.

§ 9 Kameraovervåkning

Sameiet har kameraovervåkning og er underlagt reglene for dette.
Sameiet har installert kameraovervåkning i alle kjellerganger, i, inngangspartier, sykkelbod og søppelrom for å forebygge tyveri og hærverk. Spørsmål knyttet til overvåkningskameraene rettes til styret. Opptakene slettes etter 7 dager. Tyveri og hærverk med antatt dato og tidspunkt må derfor meddeles styret umiddelbart.

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon

§ 13 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. Fra 2021 vil all kommunikasjon med seksjonseierne skje elektronisk.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap og revisjonsberetning samt forslag til driftsbudsjett. Innkallingen skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse og dokumentene skal være tilgjengelige på årsmøtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1) konstituering,
2) informasjon fra styret,
3) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
4) eventuell godtgjørelse til styret,
5) driftsbudsjett,
6) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ~~ikke~~ opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av felleskostnader
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan vedta endring av husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 Styret

Sameiet ledes av et styre, som velges av årsmøtet og som består av 4 til 5 medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Dersom styret består av 4 medlemmer, skal det velges 2

varamedlemmer, ved 5 medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styrelederen velges særskilt. Styret kan velge nestleder. Minst halvparten av medlemmene skal være seksjonseiere.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret ansetter forretningsfører, vaktmester, vaskehjelp og eventuelle andre funksjonærer og fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

I felles anliggender forplikter styret seksjonseierne ved underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 23 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 24 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni

2017 nr. 65.

SILURVEIEN 44 - H¢YHUS - ARKIVKORT

Arbeidssted: 28.b0.8 ~~39/29~~ 7 Blokk B Ullern. Silurveien 44

Journalnr: 59/525

Tegn nr. 5.6. ~~7~~ 4

Arbeidets art: Höyhus.

Innlevert 3/3-59

~~8~~.9-10-11

12

Bygningens art: Bl. Bygn. i alt

13-14. 15-16. 17

Byggherre: A/S Ullernbyggene v/ing. T. Furuholmen, Karl Johansgate 39.

Byggemelder: Ark. ne Nunsen og Reinhardt, Wergelandsveien 7, tlf. 33026.

Ansvarshavende: Siviling Thor Furuholmen

27-6-59 A 30 6 59

Byggetillatelse 27/10 59

Byggetillatelse

A

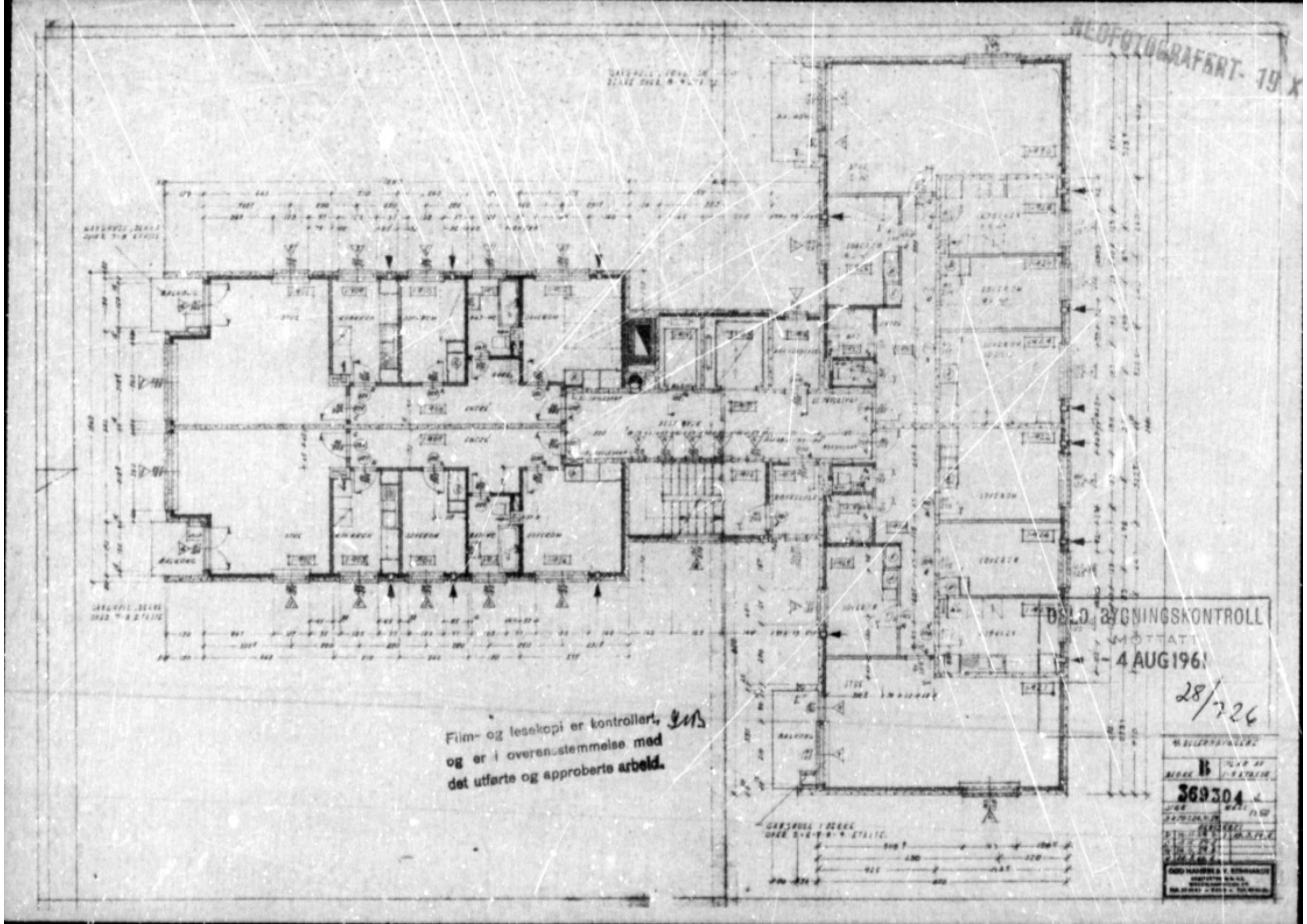
UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		5/3	20/3 59	Dato 29/5.59	N.nr.	3966	Puss- og innredningstillatelse				30/6 59
Helseråd	X	24/3	13/4		Bet.	1/6 59	Brukstillatelse	16/2 60	X	B	14/10 59
Brannvesen	X			Dato 22/1 60	N.nr.	2312	Ferdigbes.	7.12 61	X	C 5/3	22/6 59
V. & k. v.		26/4	5/5		Bet.	1.2.60	Frist mangler	7.6.61 18/12.61		C2	
B.H.				Dato 7/3.60	N.nr.	2747	Mangler rettet	7.5.62		D	
Kjøl.		13/5	—		Bet.	18.5.60	Pipeattest	10/59		E	
				Dato 4/1.61	N.nr.	27	Gateattest	12/60		F	
Gransking		Nsh	16/4 —		Bet.	17.1.61	Vannattest	12/60		G	
Fasaderåd				Dato 31/7.61	N.nr.	2590	Hageattest	2/63 ~~12/60~~		H	
Bygn.råd					Bet.	11.8.61	Fyringsanlegg			I	
A		8/5 —		Dato	N.nr.		Heisattest	12/60		J	
Nsh					Bet.		**Ferdigattest**	15/2		K	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse.

Sem & Stenersen I. Oslo Nr. 10 779 4000 12-58. IX.

Oslo Bygningskontroll.

SILURVEIEN 44 - HØYHUS - PLAN 2-10 ETG - 1959.PDF


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 AUG 1961
28/726
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
B
369304

SILURVEIEN 44 - PÅBYGG - FERDIGATTEST -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 02.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201405356-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 44	Eiendom:	28/726/0/0
Tiltakshaver:	FINN MARUM JEBSEN	Adresse:	SILURVEIEN 44, 0380 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Silurveien 44

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405356			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.04.2014	1/17
Plan 11. etasje	E01	08.04.2014	1/23
Snitt AA og BB og utsnitt av fasade mot sør	E02	08.04.2014	1/24
Utsnitt av fasade mot vest og øst	E03	08.04.2014	1/25
Fasade mot øst	E05	08.04.2014	1/26
Fasade mot vest og sør	E04	08.04.2014	1/27

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FINN MARUM JEBSEN, SILURVEIEN 44, 0380 OSLO

S-576.PDF

S-576

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 28, bnr. 307, Ullern (Legasjonsbyen), Oslo.

S-576 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.11.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401761
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 76560, V090861, V150561, V070656, V240856, V251055, V300909N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

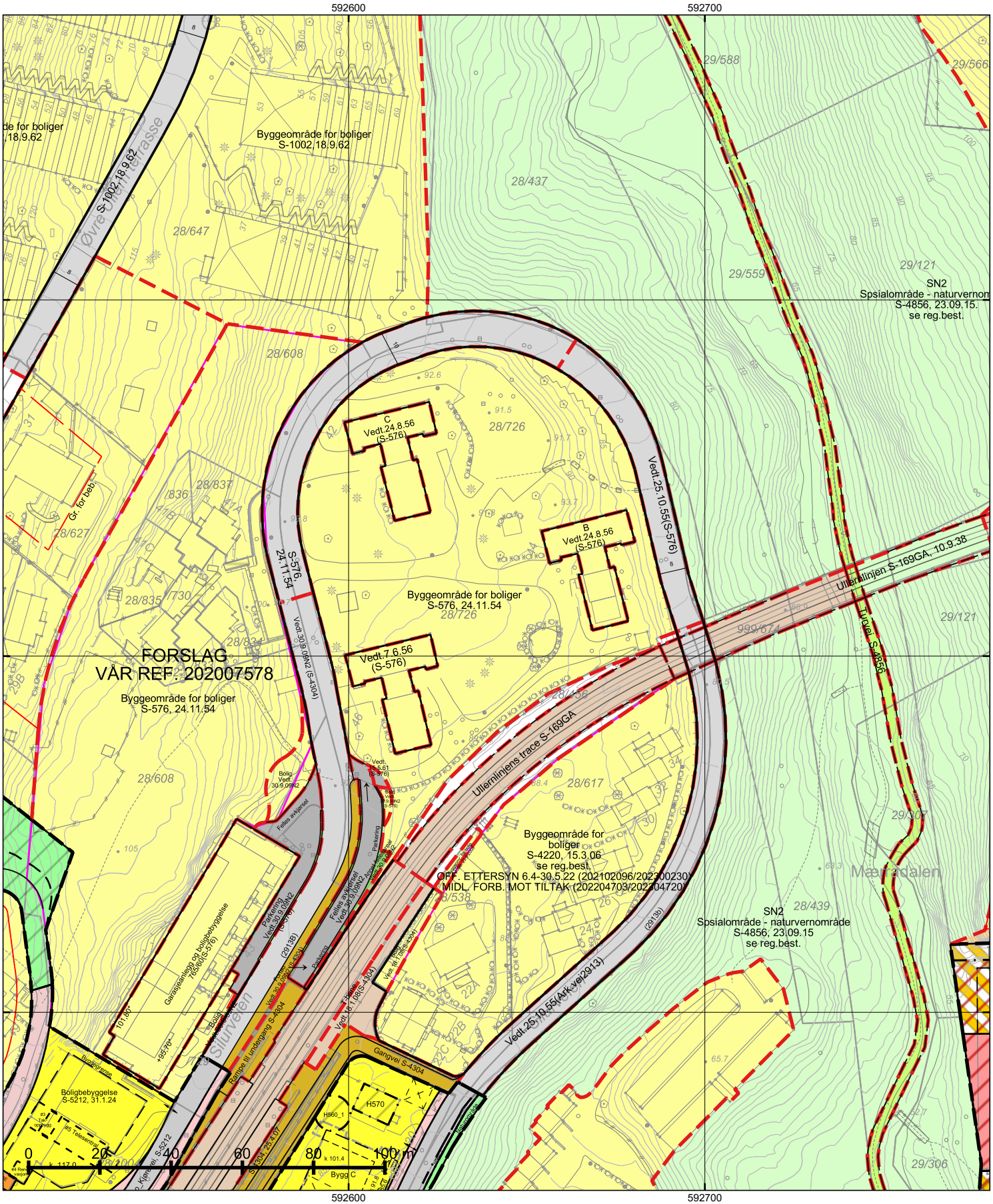
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSKART_
A3.PDF



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141618/ 86510328
Adresse: SILURVEIEN 44
Gnr/Bnr: 28/726
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 611 - Naturvernområde

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

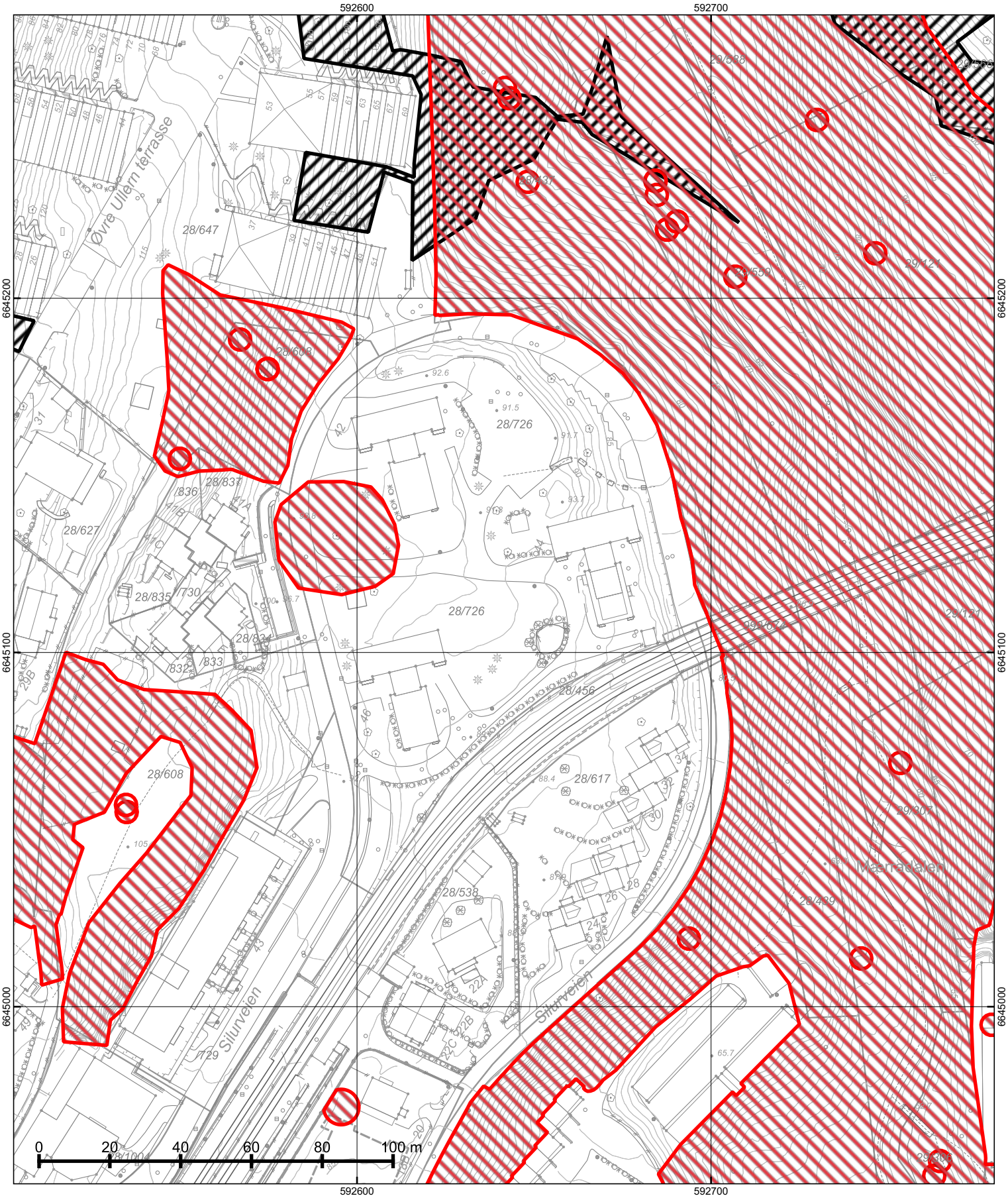
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1510 - Energianlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3020 - Naturområde
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

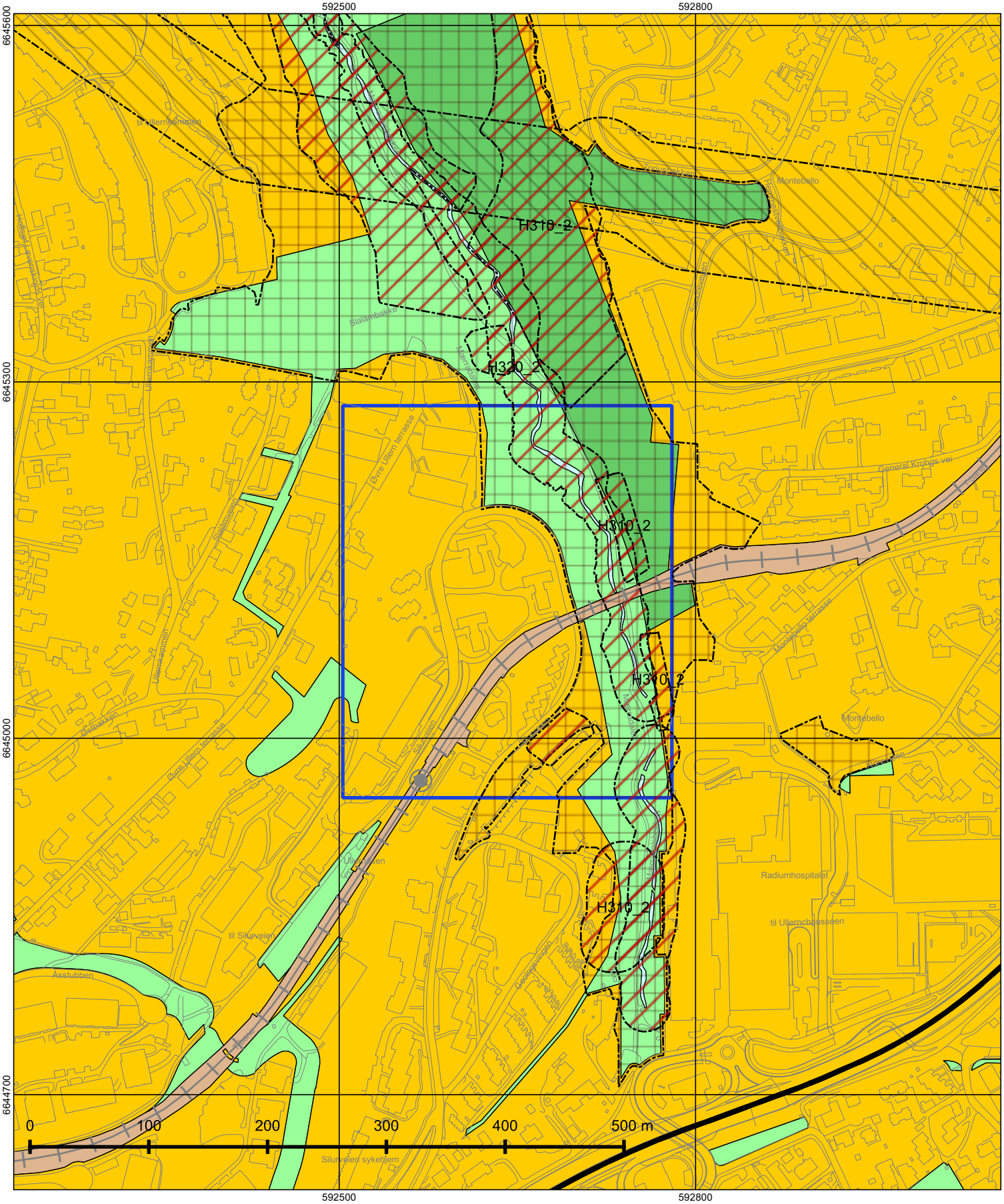
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141618/ 86510328
Adresse: SILURVEIEN 44
Gnr/Bnr: 28/726

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141618/86510328
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
SILURVEIEN 44

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510328
8466504

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 726

Vi viser til bestilling av 20250423 for SILURVEIEN 44.

GNR. 28 BNR. 726

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1961.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

11828 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

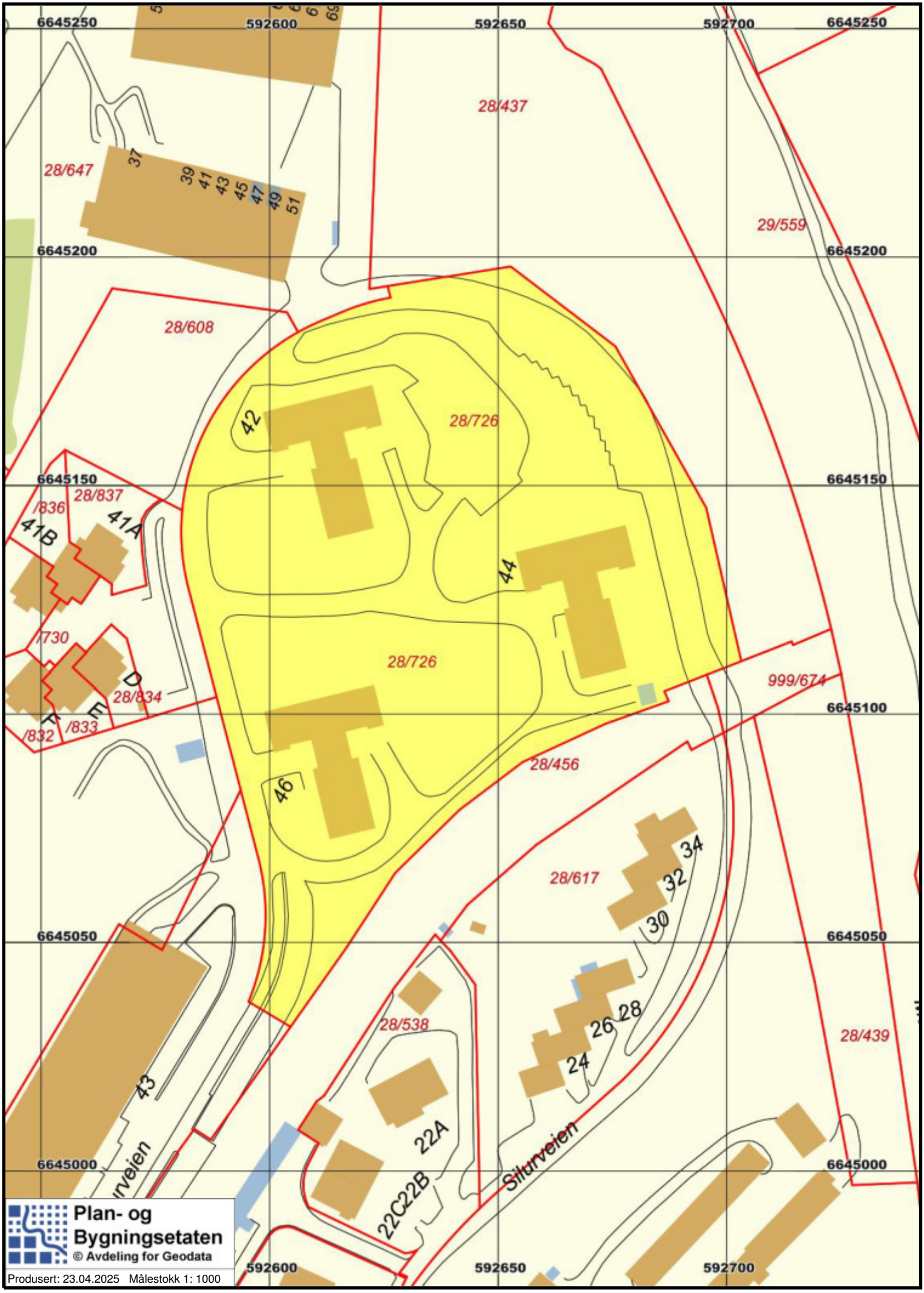
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 23.04.2025 Målestokk 1: 1000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Silurveien 44
Gnr. 28 Bnr. 726 Snr. 69 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0301

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater