SILURVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SILURVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Silurveien 42, 0380 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 28 BNR 726 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSJORDET

Verdivurdert til

7 190 000

414 503	7 604 503	80 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	6 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	9 339
Formue	-
Soverom	3
Etasje	9

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Silurveien 46 95 m²	1962	5. etg	3 sov	11.12.2023	7 600 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**78 947**
2	Silurveien 42 95 m²	1962	3. etg	3 sov	06.02.2024	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**77 895**
3	Silurveien 44 95 m²	1962	10. etg	3 sov	05.03.2024	7 795 000	**7 570 000**	0	7 570 000	**79 684**
4	Silurveien 42 95 m²	1962	8. etg	3 sov	13.08.2024	7 000 000	**7 610 000**	0	7 610 000	**80 105**
5	Silurveien 42 69 m²	1961	2. etg	3 sov	03.02.2025	6 250 000	**5 900 000**	138 360	6 038 360	**87 512**

en stilren og oppgradert 4-roms med flott utsikt mot Oslofjorden!

Leiligheten ble pusset opp i 2020 med smarte tekniske løsninger som etterisolerte vegger, lydisolert tak og trinnlydsplater i gulv. Den har en romslig entré, lys stue med store vinduer samt en solrik balkong på ca. 5 kvm. Kjøkkenet er lekkert og moderne fra 2020, og badet er oppgradert med flislagt gulv og varmekabler. Tre gode soverom gir fleksible bruksmuligheter. Inkludert i felleskostnadene er varmtvann, fyring og Telia internett/TV. Bygget har fått nye vannrør (2024/2025), rehabiliterte avløp og ventilasjon som fornyes i 2025.

Lavt strømforbruk og høy bokomfort!

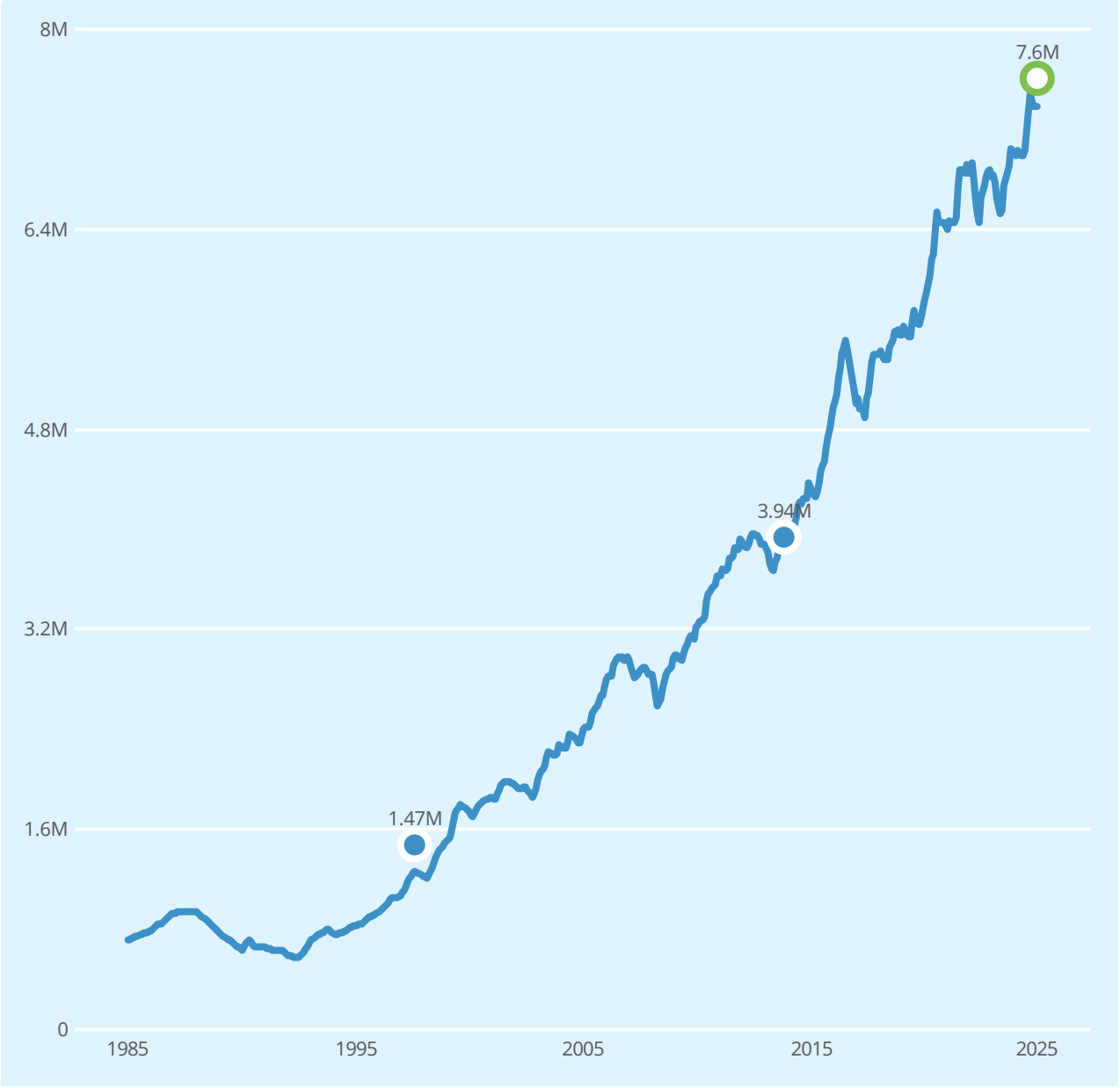
Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde. Det er nærhet til barnehager, skoler på alle trinn, off. kommunikasjon

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

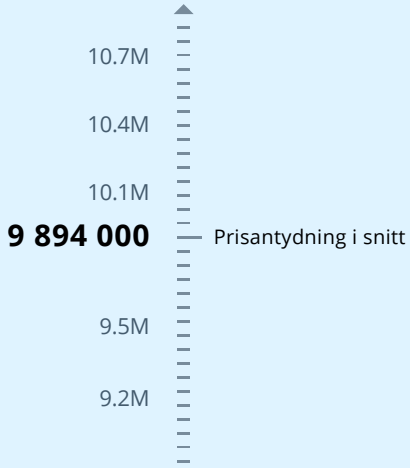
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2014	02.06.2014	06.08.2014	3 900 000	3 925 000	11 786	3 936 786	
26.05.1998		26.05.1998	-	1 470 000	-	1 470 000	
12.09.1986		12.09.1986	-	760 000	-	760 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSJORDET grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Leiligheter solgt i ÅSJORDET grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

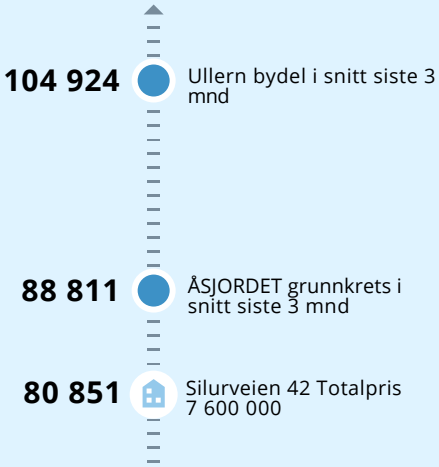


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Silurveien 42
0380 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 25/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 726
Hjemmelshaver:	Juuso Eemeli Saari / Melissa Saari
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1962
Tomt:	11819 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Melissa Saari
Befaringsdato:	23.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode og ligger i et område med varierende bebyggelse. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og interne gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 12 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass fra 2000.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2020 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Mindre riss forekommer på enkelte steder, men i liten grad og disse kan forsøkes å sparkles over.
Badet ble rehabilitert i regi av en tidligere eier i 2011 og det ble i 2020 lagt flis-på-flis på baderomsgulvet. Overflatene på badet fremstår med normal slitasje og det ble kun påvist mindre forekomster av bom i flis. Bemerkninger gis da det mangler en drensspalte fra den innebygde sisternen til toalettet, samt at fordelerstammene ikke har et overløp.
Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2020 og det ble ikke blitt montert en komfyrvakt i denne forbindelse. Strømtilførselen til platetoppen ble endret, dette medfører et krav om at det må monteres en komfyrvakt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,42 m.
Port-telefon.
Heis.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- Merk at disse høy alder og ble ikke skiftet ut i 2020.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Herdet parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2000: Utskiftning av vinduene.
2011: Badet ble rehabilitert.
2020: Leiligheten ble pusset opp med blant annet:
- Nytt kjøkken.
- Ytterveggene ble etterisolert og lydbøyler + 10 cm isolasjon ble montert i himling. Silencioplater(trinnlydsplater) er montert under gulvet.
- Overflatene ble generelt oppgradert. OSB-plater ble montert bak gipsplatene på veggene hvor det ikke er mur/betong.
- Det elektriske anlegget ble oppgradert.
2020: Flis-på-flis på baderomsgulvet.
2025: Vannrørene i sameiet har blitt skiftet ut og avløpsrørene er rehabilitert med en epoxy-strømpe.
2025: Sanering av asbest i u.etasje.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	2	0	0	0	0
U.etasje	0	4	0	0	0	0
9. etasje	94	0	0	5	94	0
SUM BYGNING	94	6	0	5	94	0
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Bod i u.etasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommen er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 35: 1,8 kvm.
Bod i u.etasje, merket med nr 35: 3,8 kvm.
Bod i oppgang, 9. etasje: 3,6 kvm. Denne boden deles med naboen og leilighetens andel er 50% av totalt areal, dvs 1,8 kvm. Arealet er ikke oppført som BRA-e da det 2 eller flere seksjoner som har adkomst til arealet.
Balkong: 4,7 kvm.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
- Stue: 23 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.
- Kjøkken: 4 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Ved ønske om et plant gulv så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.
Større avvik kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Juuso Eemeli Saari / Melissa Saari

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

25/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2011 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til badekaret og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv fra 2020(flis-på-flis) og med varmekabler(2012).
Det ble påvist bom i et par fliser på gulvet, men ingen sprekker i fugene rundt flisene. Dette tyder på at flisene har tilstrekkelig med vedheft pr nå, men kan løsne lettere enn normalt da bom i flis er et tegn på redusert vedheft mellom flisen og underlaget.
Øvrig overflate med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:50 og er iht krav. Området under badekaret ble ikke besiktiget pga manglende adkomst.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2011, samt et hjelpesluk under badekaret.
Synlig banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble forsøkt utført i tilstøtende vegg på soverommet ved siden av badekaret. På punktet hvor det ble utført hulltagning så er det en betongvegg bak gipsplaten og videre undersøkelse av bunnsvill/treverk var dermed ikke mulig via dette punktet.
Overfladisk fuktsøk på dette punktet, samt øvrige tilgjengelige flater påviste ikke unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benkeplate av Nerostein(kompositt), flislagt backsplash og slette skapfronter.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilatoren er integrert i platetoppen og montert med et kullfilter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og dette var et krav i 2020 da stikkontakten til platetoppen ble skiftet ut/oppgradert i forbindelse med montering av et nytt kjøkken.
Opplegg for vaskemaskin ved kjøkkenvasken.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble oppgradert i 2020 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Mindre riss ble observert, men disse kan enkelt sparkles og males over. Hvis de er gjentagende så kan det tyde på en svak skjøt som trenger en utbedring.
Hjemmelshaver opplyser at ytterveggene ble etterisolert og himlingen ble lydisolert, samt isolert med 10 cm. Silencioplater er lagt under gulvet for trinnlyd og isolasjon. Innvendige vegger som ikke er av betong/mur er kledd med OSB-plater og gips.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2000.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2000. Inngangsdør med B-30/40db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 104 cm høyt og er iht datidens krav.
Skiferheller ble lagt på balkongen i 2012 og underliggende betongkonstruksjon er ikke synlig.
Det forekommer sprekker i fugen som ligger i overkant av sokkelflisene, dette kan med tiden gjøre at det oppstår frostspreng bak sokkelflisene og at disse løsner. Nye silikonfuger bør legges.
Normal slitasje på overflatene forøvrig.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm når avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(bad) og kobberrør(kjøkken). Det er montert fordelerstammer på badet som er synlige via inspeksjonsluken ved toalettet. Det er ikke montert en drensspalte i rørkassen for synliggjøring av lekkasjevann fra rør-i-røranlegget. Lekkasjevann fra anlegget vil i dag bli liggende inne i rørkassen bak toalettet. Stoppekranene er montert på kjøkkenet og i oppgangen bak badet(inspeksjonsluken er merket, rett bak badet). Disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Det er også montert et ekstra sett med stoppekraner på badet, men en av disse kan ikke benyttes da håndtaket ikke kan vendes, dermed må stoppekranene i oppgangen bak badet benyttes.

Avløpene i blokken ble rehabilitert med en epoxy-strømpe i 2025. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. De omsluttende veggene rundt sisternen er påført en smøremembran, men området bak fordelerstammene har sprukket opp/krakelert og membranen er ikke tett på dette punktet.
Drensspalte er ikke etablert og lekkasjevann fra den innebygde sisternen vil ikke bli synliggjort.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1962

Anlegget ble sist fornyet i 2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk er montert på badet og på kjøkkenet via en felles avtrekksvifte. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Hjemmelshaver opplyser at viftene skal skiftes ut ila sommeren 2025.

Det er montert tette dørterskler i de innvendige døråpningene. Det anbefales at disse skiftes ut til flate dørterskler, slik at det dannes en luftespalte som tillater luften å sirkulere mellom rommene.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i leiligheten(unntatt badet) ble oppgradert i 2020 og det ble fremvist en samsvarserklæring for disse arbeidene. Henviser til samsvarserklæringer for hva som er omfattet av denne.
Det er montert halogenpærer på badet og det anbefales at disse skiftes ut til LED for å redusere risikoen for varmgang og brann, samt at halogenpærer skal fases ut.

Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse er montert, men denne samsvarer ikke med de monterte sikringene i skapet.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset og dagens bruk av leiligheten.

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider i eget regi, men ikke fra tidligere eiere av boligen. Badet er dermed udokumentert.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen passerer minimum forventet levetid ila 2026(15 år) og videre bruk av et badekaret anbefales slik at belastningen på membranen er minimal.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Komfyrvakt er ikke montert og dette var et krav i 2020 da stikkontakten til platetoppen ble skiftet ut/oppgradert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Drensspalte er ikke etablert i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra den innebygde sisternen vil ikke bli synliggjort. De omsluttende veggene rundt sisternen er påført en smøremembran, men området bak fordelerstammene har sprukket opp/krakelert og membranen er ikke tett på dette punktet. Det er ikke montert en drensspalte i rørkassen for synliggjøring av lekkasjevann fra rør-i-røranlegget. Lekkasjevann fra anlegget vil i dag bli liggende inne i rørkassen bak toalettet. Manglende kursbetegnelse på fordelerstammene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250394

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Melissa Saari	Juuso Eemeli Saari

Gateadresse
Silurveien 42

Poststed	Postnr
Oslo	0380

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lukt fra sluk på badet før rørfornying i regi av sameiet og Ansnes.

Document reference: 159250394

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har engasjert Ansnes som totalentreprenør for rørfornyelse. Arbeidet ble utført i boligen vinter 2024. I tillegg har tidligere eier i nov. 2011 totaloppusset badet. I følge tidligere dokumenter ble arbeidet utført av faglærte fra Industri VVS Teknikk AS.
Arbeid utført av	Ansnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema ble badet totaloppusset nov. 2011.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier byggemeldte arbeidet på badet da det ble utført ifølge tidligere egenerklæringsskjema.

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har engasjert Ansnes som totalentreprenør for rørfornyelse av tappevann og strømping av spillvann og overvann i 2024.
Arbeid utført av	Ansnes

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sølvkre i boligen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid er utført i forbindelse med totaloppussing av leiligheten i 2020. Oppgradering av el-anlegget i sameiet for å håndtere høyere belastning og lading av el-bil 2024-2025.
Arbeid utført av	Rutebygg AS (2020) og Ansnes (2024-2025)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført av elektriker fra Rutebygg AS i forbindelse med totaloppussing i 2020. I tillegg har det vært arbeid og kontroll utført av elektrikere via Ansnes og sameiet (2024/2025)

Document reference: 159250394

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet, sammen med utbygger, er i dialog med kommunen om etablering av et nytt boligprosjekt på en tomt som eies av sameiet. Det er i tillegg planlagt å bygge en lekeplass for småbarn mellom nr 42 og 46 mot bilveien som også skal benyttes av beboerne i det potensielle nybygget. Det foreligger ingen godkjenning av fra kommunen om byggeprosjektet per 15.05.2025.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering utført av Ansnes vil føre til høyere fellesgjeld og høyere fellskostnader. Når prosjektet avsluttes vil enhver enhet ha anledning til å benytte seg av IN-ordning.

27 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: Sølvkre i boligen nedenfor (8 etasje)

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250394

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250394

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Melissa Saari	248bc48ce2bdcb97b6ab a972853be5002819731f	15.05.2025 19:43:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Juuso Saari	acf79b64080522570292b ef978d9c64ae18d2cfa	31.05.2025 14:02:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250394

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene
SILURVEIEN 42
0380 OSLO

Vår ref.: 194/35
Type: Sameie
Eiere: Melissa Saari, Juuso Eemeli Saari

Organisasjonsnr: 971 527 250 **Seksjonsnr:** 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 339**

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 484
	Renter/gebyr lån IN - 2223.88.09871	2 469
	Avdrag lån IN - 2223.88.09871	386

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	414 503	Gjeld siste årsoppg.:	276 382
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 19.05.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352
Saldo per 19.05.2025: 44 766 418
Andel av saldo: 414 504
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:	276 382	Andre inntekter:	92
Annen formue:	0	Utgifter:	4 766		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 28/726 - seksjon:35
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene	**Vår ref.:**	194/35
SILURVEIEN 42	**Type:**	Sameie
0380 OSLO	**Eiere:**	Melissa Saari, Juuso Eemeli Saari

Organisasjonsnr: 971 527 250

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441860

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

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.

Sameiet Ullernbyggene



Ordinært årsmøte | 2025

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 08.05.2025 kl. 18:00
Sted: Smestad skole - Konventveien 27, 0377 Oslo

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 vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et underskudd på kr -31 145 688,-.

Boligselskapets regnskap per 31. desember viser et bokført negativt resultat for disponible midler. Denne situasjonen er et resultat av omfattende rehabiliteringsarbeider, der kostnader knyttet til 2024, med forfall i januar/februar, vil bli finansiert gjennom et allerede vedtatt låneopptak, men delutbetaling av lånet skjer i januar 2025. Dette sikrer at det ikke er noen risiko for selskapets kontinuitet. Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 75 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 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 Erverv av rettigheter på Sameiet ullernbyggenes tomt gnr. 28 bnr. 608

Bonum AS som eier Silurveien 45 har gitt Sameiet Ullernbyggene (heretter Sameiet) et tilbud på erverv av 107,2 m2 av gnr. 28, bnr. 608 (heretter Arealet) for kr. 400 000.

Arealet som skal erverves er i kommuneplan avsatt til friområde, og i reguleringsplan av S-5212 er Arealet regulert til friområde. Bonum erverver arealet fordi de må oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsplan S5212.

Se vedlegg fra Ræder Bing advokatfirma AS.

Et salg av Sameiets eiendom krever 2/3 flertall av de fremmøtte jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav c.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Ullernbyggene får fullmakt til å selge 107,2 m2 av gnr. 28, bnr 608 som vist på kart i notat fra Ræder Bing advokatfirma AS datert 27.03.2025 for kr. 400 000 med forfall senest 15.03.2025. Kjøpesummen skal justeres i tråd med KPI fra kontraktsinngåelse frem til betaling skjer.

5.2 Endring i husordensregler - 8. Parkering

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. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Oblater må benyttes, uten tillatelse vil borttauing kunne skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

forslag til ny tekst, nytt siste ledd, og oblat er endret til parkeringskort:

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. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Parkeringskort må benyttes, uten tillatelse vil borttauing kunne skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

Sameiet har flere ladepunkter for elbiler. For lading kan QR-koden avleses, eller det kan brukes en app. Parkeringskortet skal uansett benyttes under ladingen. Plassene kan brukes av alle sameiere, uavhengig av type bil så lenge parkeringskortet benyttes.

Forslag til vedtak: Endring godkjennes.

5.3 Nytt punkt i husordensregler - 9. Fellesareal

9. FELLESAREALER
Nytt punkt:
Baderom i vaskekjeller i hvert bygg holdes vanligvis ikke åpne, men styret kan låne ut baderom til sameier som pusser opp sitt eget baderom. Normalt kan det ikke lånes utover 3 uker sammenhengende. Sameier som låner baderommet må holde det rent i perioden, og dekke rengjøring etter endt låneperiode.

Forslag til vedtak: Nytt punkt godkjennes.

6. Saker fra beboere

6.1 Akutt og framtidig vedlikeholdsbehov og finansiering av behovet

Forslagstiller: Heidi Lombnes

Se vedlegg.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

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. 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

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Eirik Jacobsen
Styremedlem, Anne Graadahl
Styremedlem, Finn Harald Bryde
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen
Varamedlem, Diona Rahime Sadiku
Varamedlem, Daniel Andre Svendsen

8.1 Valg av styreleder

Geir Eirik Jacobsen ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Finn H. Bryde ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.
Anne Graadahl ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.
Marita Tamminen ble valgt for 1 år i 2024, på valg i 2025.

8.3 Valg av varamedlemmer

Diona Rahime Sadiku ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Daniel Andre Svendsen ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8.4 Valg av valgkomité

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
Styremedlem, Anne Graadahl
Styremedlem, Finn Harald Bryde
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen
Varamedlem, Diona Rahime Sadiku
Varamedlem, Daniel Andre Svendsen

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Ullernbyggene bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr -31 145 688,-.

Boligselskapets regnskap per 31. desember viser et bokført negativt resultat for disponible midler. Denne situasjonen er et resultat av omfattende rehabiliteringsarbeider, der kostnader knyttet til 2024, med forfall i januar/februar, vil bli finansiert gjennom et allerede vedtatt låneopptak, men delutbetaling av lånet skjer i januar 2025. Dette sikrer at det ikke er noen risiko for selskapets kontinuitet. Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 75 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 har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Ordinært årsmøte for 2024 ble avholdt tirsdag 30. mai 2024. Til stede var 39 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 21 fullmakt(er), totalt 60 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad og Ole Kvigne.

Styret har sendt ut 8 infobrev i perioden siden forrige årsmøte. Det er også sendt ut løpende info om arbeidet i hvert bygg.

I løpet av 2024 har et av våre styremedlemmer mottatt en utbetaling på ca. 60 000,- for ekstra innsats i rehabiliteringsperioden. For 2025 er det planlagt en utbetaling på ca. 70 000,-, hvorav 30 000,- vil bli utbetalt etter at vedkommende har trådt ut av styret.

Denne innsatsen har vært svært verdifull for sameiet, da vi har unngått å måtte leie inn en ekstern konsulent for å utføre disse oppgavene. Dette har resultert i kostnadsbesparelser for sameiet.

Styret har avholdt 13 formelle styremøter i 2024, derav 7 styremøter etter årsmøtet 2024, inkl budsjettmøte, og 6 styremøter før. I 2025 er det frem til innkalling av årsmøte avholdt 5 formelle styremøter. 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 aktiviteter i forbindelse med oppussingsprosjekt

- Sameiets prosjektkoordinator og styrets leder har siden prosjektstart, august 2024, deltatt i 18 byggherremøter
- Koordinator har møtt opp i byggemøter, der også alle underleverandører deltar, hver onsdag, totalt 38 ganger
- Endringsmeldinger som har oppstått i løpet av prosjektet er blitt håndtert i henhold til anbefalinger fra sameiets fagkonsulent Aleksander Augestad fra BER
- Det er blitt avhold 5 informasjonsmøter for sameiere sammen med prosjektleder fra Ansnes
- Det er blitt løpende sendt informasjon til beboere både som e-post og sms
- Oversikt over ukens aktiviteter er hengt opp løpende i inngangspartiet i hvert bygg.
- Håndtering av adgang til leiligheter har fungert bra. Alle nøkkel-leveringer er loggført og nøklene har til en hver tid vært låst inne i nøkkelskap

Styrets øvrige aktivitet

- 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
- Nytt parkeringsbevis har blitt innført. Jevnlig kontakt med Parkeringsselskapet.
- El-billadere er installert, det er inngått avtale med leverandør og ladingen er tatt i bruk
- Heisleverandør Kone har vært engasjert for å skifte ut heismotor i S44. Det er også utført løpende vedlikeholdsbesøk for heisene i alle bygg.
- Oppfølging av økonomi og planlegging av nødvendig tiltak
- Budsjetteringsarbeid
- Kontakt med rørlegger ift løpende arbeid
- 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 vannlekkasjer. Oppfølging av beboere, mye kontakt med prosjektledere og ABBL Skade.
- Oppfølging av naboklager
- Henvendelser fra beboere
- Henvendelser fra meglere ved salg av boliger

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Informasjon om oppussingsprosjektet

Oppussingsprosjektet startet formelt 01. juli 2024 og beregnes ferdig sluttført før fellesferien 2025.

Kort oppsummert omfatter prosjektet følgende:

VVS:

- Utskifting av hovedvanninnlegg samt stikkledninger for forbruksvann, spillvann og overvann inkl. graving og igjenfylling av grøfter.
- Utskiftning av blokkenes røranlegg for forbruksvann (kaldtvann, varmtvann og sirkulasjonsledninger). Dette gjelder stigeledninger/rørstammer som går i sjakter fra kjeller og opp til øverste etasjer i tillegg til felles røranlegg i kjelleretasjene.
- Rehabilitering/strømpekledning av spillvanns- og takvannsledninger i kjelleretasjer og hovedstammer i sjakter fra kjeller til øverste etasje.
- Dette gjøres også for de deler av nevnte rør som ligger under kjellergulvet (bunnledningene).
- Utskiftning av felles varmtvannsberedere i kjellere hvor disse er eldre.
- Utskiftning av innstøpte vannrør til brannslangetromler i felles korridorer/oppganger.

Elektro:

- Oppgradering/utskiftning av hovedfordelinger og underfordelinger som forsyner byggenes fellesanlegg.
- Utskiftning av stigekabler fra hovedfordelere i kjellere til boenhetenes egne sikringsskap oppover i alle etasjer.
- Utskiftning av gamle koblingsbokser og stikkontakter i felles kjelleretasjer.
- Installasjon av nye kurser i beboernes sikringsskap for nye stikkontakter i fellesboder plassert i korridorer vis-a-vis leilighetene, samt nye stikkontakter i sykkelboder.
- Utskifting av div. gammel belysning i fellesarealer.
- Etablering av elbilladere.

Bygg:

- Diverse bygningsmessige tiltak/hjelpearbeider nødvendige for å gjennomføre overstående tiltak, bl.a. graving/grunnarbeider, åpning og lukking av lette og bærende vegger, hulltaking i dekker, overflatebehandling, branntetting

Oppussingsprosjekt status pr april 2025

- *Renoveringsarbeidet har per april 2025 generelt fulgt fremdriftsplanen og den økonomiske rammen presentert på årsmøtet 2024.*
- Fremdrift
    - Rørfornying S46, S42 og S44: Røfornying primært gjennomført i alle bygg. Det er registrert avvik i 2-3 baderom der sluket ikke kunne nåes. Det arbeides med å finne løsning
    - Grunnarbeider: Tilbakeføring, såing, planting og reparasjon av overflater gjøres mai - juni 2025
    - Utskifting av vannrør i Silurveien 42: Ferdigstilt bortsett fra noen mindre arbeider i teknisk rom som utføres når rørlegger har mer kapasitet
    - Utskifting av vannrør i Silurveien 44: Arbeidene knyttet til rør er ferdig i bad og i kjøkken i 4 roms. Det gjenstår opprettingsarbeid ift kjøkkensjakter. Åpning av sjakter til bad i 3 roms er startet opp. Alt pågår iht fremdriftsplan
    - Utskifting av vannrør i Silurveien 46: Arbeidet med utskifting av vannrør er fullført
    - Elektro arbeider: Elbil-anlegget er ferdigstilt. Forsterket strøm til private el skap i S46 er ferdig. Forsterket strøm til private el-skap i S42 pågår og ferdigstilles i april. Arbeidet med forsterking av strøm i S44 er også i gang og fullføres innen prosjektperioden
- Branndører
    - I forbindelse med prosjektgjennomgang har brannkonsulenten avdekket at vi ikke etterlever kravene i brannforskriftene. Det skal derfor installeres brannsikrede dører i alle felles boder i etasjene, alle slusene mot trappeganger og dører i de tekniske rommene i kjelleren
- Parkeringsplassen
    - Oppdatert med 32 ladepunkter for elbil og inngått avtale om ladesystem. A *sfaltering gjenstår og vil bli gjennomført når massen har fått satt seg. Da vil også plassene bli merket opp på nytt.*

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Se beskrivelse av utførte vedlikeholdsarbeider i 2025.

Styret har også startet arbeidet med kartlegging av betongtilstand. Det er også startet videre arbeid med planer rundt utskifting av vinduer. Styret ønsker å se på mulige støtte- og delfinansieringsordninger hos Enova og Oslo kommune.

Kommende 5-års periode

De neste fem årene vil de være behov for å utbedre betongen til fasadene og balkongene. Det er også behov for å bytte vinduer for mange av leilighetene i sameiet.

Styrehonorar

Forslag om styrehonorar på 400 000 kr for perioden. Styret avgjør fordelingen av honoraret internt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Ullernbyggene, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 913 142	7 753 890	10 186 166	8 403 800
Annen driftsinntekt	2	348 532	34 713	30 000	3 530 000
Sum inntekter		9 261 674	7 788 603	10 216 166	11 933 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	534 976	399 350	556 400	556 400
Kostnad lokaler	4	4 752 004	4 445 914	4 784 500	5 057 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	7 659	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	833 339	495 908	860 000	1 000 000
Periodisk vedlikehold	7	31 840 896	0	40 000 000	43 000 000
Annen driftskostnad	8	1 941 208	2 040 560	2 397 500	2 325 500
Sum kostnader		39 902 423	7 389 391	48 598 400	51 938 900
Resultat før finansielle poster		-30 640 749	399 212	-38 382 234	-40 005 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	9 855	63 153	10 000	500
Finanskostnad	10	514 794	0	900 000	3 000 000
Sum finansielle poster		-504 939	63 153	-890 000	-2 999 500
Årsresultat		-31 145 688	462 364	-39 272 234	-43 004 600

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	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 innbetalinger		20 527	4 703
Andre fordringer	12	1 499 099	846 085
Sum fordringer		1 519 626	850 788
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 933 777	1 376 505
Sum omløpsmidler		3 453 403	2 227 293
Sum eiendeler		8 453 703	7 227 593

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-24 871 526	6 274 162
Sum egenkapital		-24 871 526	6 274 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	19 906 737	0
Sum langsiktig gjeld		19 906 737	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 244 375	439 701
Forskudd innbetalinger		128 057	201 730
Annen kortsiktig gjeld	17	46 059	312 000
Sum kortsiktig gjeld		13 418 492	953 431
Sum gjeld		33 325 229	953 431
Sum egenkapital og gjeld		8 453 703	7 227 593

Sameiet Ullernbyggene

Sted:_____, dato:_____

Geir Eirik Jacobsen Styreleder	Finn Harald Bryde Styremedlem	Tarja Marita Tamminen 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. 30.000,- 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 påkostningstiltakene 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 felleskostnader. 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	7 639 740	5 393 580	8 912 857	8 403 800
Brensel	0	1 253 040	0	0
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	1 273 402	1 107 270	1 273 309	0
Sum	**8 913 142**	**7 753 890**	**10 186 166**	**8 403 800**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	4 612	0	0
Vaskeriinntekter	33 138	19 301	30 000	30 000
Portåpner, nøkler o.l.	0	800	0	0
Innflyttingsgebyr	22 500	10 000	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	261 174	0	0	3 000 000
Avdrag IN-lån	31 720	0	0	500 000
Sum	**348 532**	**34 713**	**30 000**	**3 530 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	60 250	0	100 000	100 000
Påløpte feriepenger	8 616	0	0	0
Styrehonorar	400 000	350 000	400 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	64 895	49 350	56 400	56 400
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 215	0	0	0
Sum	**534 976**	**399 350**	**556 400**	**556 400**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	8 100	2 000	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 504 130	1 271 986	1 502 500	1 895 000
Vaktmestertjenester	693 170	651 945	650 000	700 000
Lys, varme, energi	1 658 436	1 959 096	1 620 000	1 700 000
Renhold	363 169	277 923	255 000	280 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	488 515	272 152	735 000	450 000
Sommer- og vinterkostnader	36 484	10 813	20 000	30 000
Sum	**4 752 004**	**4 445 914**	**4 784 500**	**5 057 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	7 659	0	0
Sum	**0**	**7 659**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	292 058	465 136	515 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	527 784	7 857	150 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 497	2 557	15 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	350 000
Forsikringsskadesaker	10 000	20 358	30 000	30 000
Sum	**833 339**	**495 908**	**860 000**	**1 000 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Rehabiliteringsprosjektet	31 840 896	0	40 000 000	43 000 000
Sum	31 840 896	0	40 000 000	43 000 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	214 123	204 352	212 000	225 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	20 000	150 000
Honorar for teknisk rådgivning	15 663	185 869	375 000	100 000
Honorar konsulenttjenester	18 750	0	0	15 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	25 000	25 000
Kontorrekvisita	2 236	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	9 282	8 263	10 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	753 977	720 462	750 000	790 000
Gave, ikke fradragsberettiget	755	3 778	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	595 046	657 186	725 000	650 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	13 416	4 738	25 000	25 000
Eiendomskatt og festeavgift	305 160	247 406	250 000	330 000
Bank og kortgebyrer	8 300	8 006	5 000	5 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 000	0	0	0
Sum	**1 941 208**	**2 040 560**	**2 397 500**	**2 325 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	4 365	2 372	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	500
Renter plasseringskonto	5 490	0	0	0
Finansinntekt	0	60 781	0	0
Sum	**9 855**	**63 153**	**10 000**	**500**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	514 794	0	900 000	3 000 000
Sum	**514 794**	**0**	**900 000**	**3 000 000**

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Tomter	5.000.000	5.000.000
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 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	1 499 099	840 509
Erstatningsmessige skader	0	5 575
Sum	**1 499 099**	**846 085**

Kortsiktige fordringer er periodiserte kostnader og erstatningsmessige skader

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 929 130	1 376 505
Skattetrekkskonto	4 647	0
Sum	**1 933 777**	**1 376 505**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Belastet Vedlikeholdsfond	-2 702 426	0
Sum vedlikeholdsfond	0	2 702 426
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	3 571 736	3 109 372
Fra årets resultat	-28 443 262	462 364
Sum annen egenkapital	-24 871 526	3 571 736
Sum egenkapital	-24 871 526	6 274 162

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	19 906 737	0
Sum	**19 906 737**	**0**

Det er stilt følgende pant i eiendom 0301-28/608

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Rehabiliteringsprosjekt
Lånenummer:	**22238809871**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	25.08.2054
Opprinnelig lånebeløp:	76 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	93 263
Opptak i perioden:	20 000 000
Lånesaldo 31.12:	**19 906 737**
Saldo 5 år frem i tid:	42 317 417

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238809871	1	368 643	368 643
	3	276 482	829 446
	61	184 322	11 243 642
	54	138 241	7 465 014

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	4 647	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 173	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 215	0
Påløpte feriepenger	8 616	0
Påløpte renter	27 603	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Annen kortsiktig gjeld	0	312 000
Utleggskonto	755	0
Sum	**46 059**	**312 000**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 273 862	811 498
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-31 145 688	462 364
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-93 263	0
Opptak lån	20 000 000	0
Årets endring disponible midler	-11 238 951	462 364
Disponible midler UB	-9 965 089	1 273 862

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullernbyggene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullernbyggene

Styreleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Finn Harald Bryde (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Tarja Marita Tamminen (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Anne Graadahl (sign.)	27.04.2025

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 2024, 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 2024, 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: TW2ML-GL2XX-JJVJM-WJ5C1-ERARX-F8WNE

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: TW2ML-GL2XX-JJVJM-WJ5C1-ERARX-F8WNE

PENNEO

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 84.208.xxx.xxx
2025-04-28 17:41:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TW2ML-GL2XX-JJVJM-WJ5C1-ERARX-F8WNE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

N O T A T

Til: Sameiet Ullernbyggene
Ved: styreleder Eirik Jacobsen

Fra: Jøran Kallmyr
jka@raederbing.no

Vår ref.: 139274 Oslo, 27.03.2025
Saksansvarlig advokat: Jøran Kallmyr

ERVERV AV RETTIGHETER PÅ SAMEIET ULLERNBYGGENES TOMT GNR. 28 BNR. 608

1. INNLEDNING

Bonum AS som eier Silurveien 45 har gitt Sameiet Ullernbyggene (heretter Sameiet) et tilbud på erverv av 107,2 m2 av gnr. 28, bnr. 608 (heretter Arealet) for kr. 400 000.

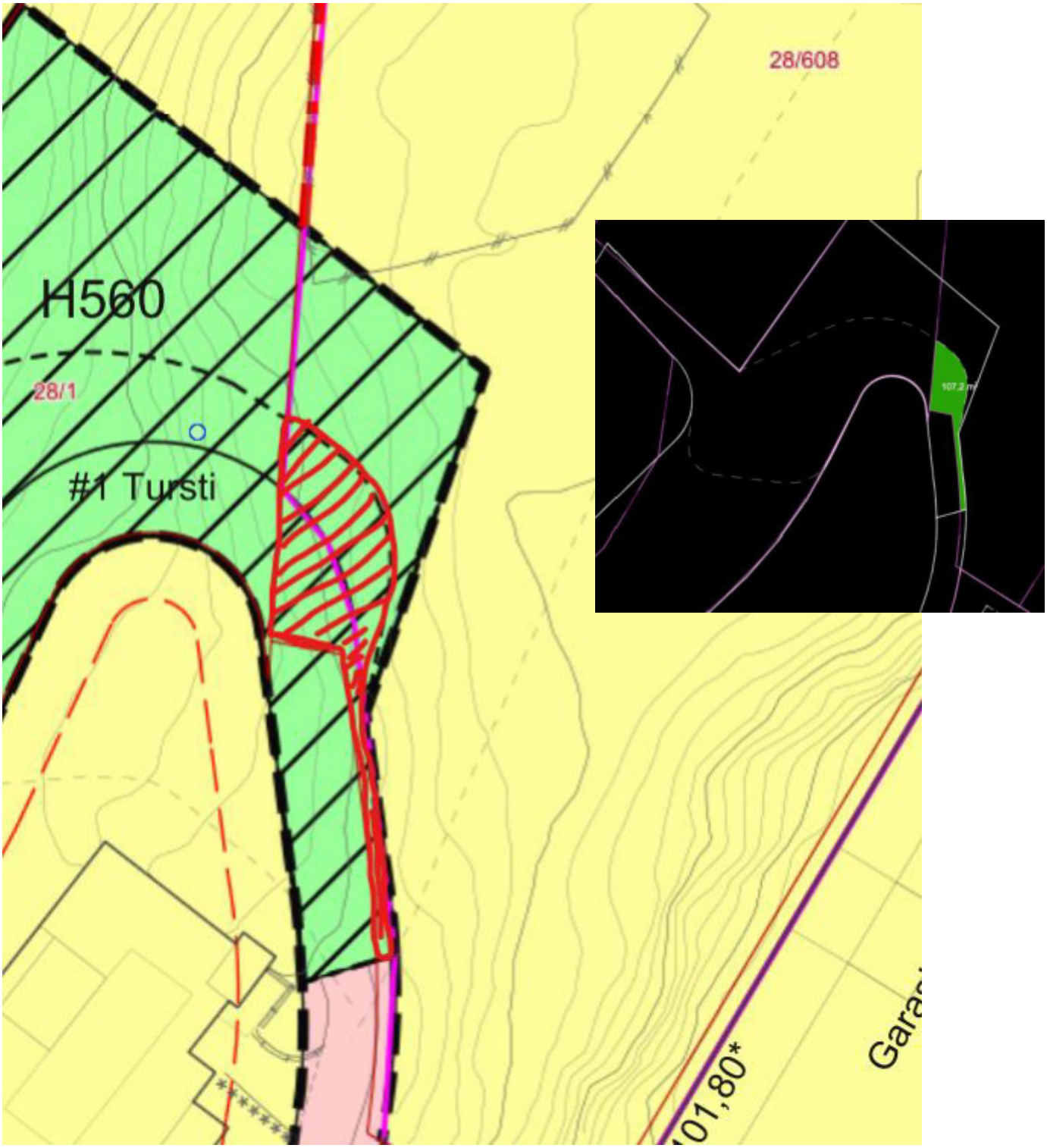
Arealet som skal erverves er i kommuneplan avsatt til friområde, og i reguleringsplan av S-5212 er Arealet regulert til friområde. Bonum erverver arealet fordi de må oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsplan S5212.

Vi mener det er oppnådd en god pris for arealet, og anbefaler Sameiet å selge Arealet

2. AREALET SOM SKAL ERVERVES AV BONUM

Arealet er en del av gnr. 28, bnr. 608 som er nabotomten til Sameiet, og som Sameiet eier. Sameiet er i en prosess med å selge store deler av gnr. 28, bnr. 608 til Backe. Det er avklart med Backe at salget av Arealet ikke får konsekvenser får konsekvenser for salget til Backe.

Arealet som skal erverves er markert med rød skravering på kartet under.



Arealet skal opparbeides til tursti og blir allment tilgjengelig friområde. Det skal tinglyses rett for allmennheten til å bruke arealet. Det kan også bli aktuelt at arealet blir overført til Oslo kommune fra Bonum på et senere tidspunkt.

Det er gjennomført møter og flere telefonmøter med forhandlinger med Bonum. Sameiets utgangspunkt var at Bonum har fått høyere utnyttelse som følge av friområdet som ligger på Sameiets tomt. Sameiet har derfor krevd en høyere betaling for Arealet enn det Bonum i utgangspunktet hadde tenkt å betale.

Newsec har i sin prisvurdering, for Bonum, av 20.01.2025 vurdert eiendomsverdien til mellom kr. 5 – 10 kr pr m2. Dette vil gitt en salgspris på mellom kr. 537 til kr. 1007. Bonum fremsatte deretter et tilbud pr kr. 75 000 som ble avvist.

Etter flere forhandlingsrunder fremsatte Bonum et tilbud på kr. 400 000 som styret har akseptert, med forbehold om tilstrekkelig flertall for salg på Sameiets årsmøte.

2.1 Betaling og betingelser

Vederlaget for ervervet skal betales innen 15.03.2026. Bonum har allerede solgt bygget og vil få betaling for Silurveien 45 1. mars 2026.

Fra kontrakt inngås frem til betaling skjer, skal kjøpesummen justeres i tråd med KPI.

2.2 Vår vurdering av prisen

Det er liten tvil om at Bonum har fått en høyere utnyttelse som følge av at Arealet kan være friområde for beboerne i Silurveien 45. Samtidig så var Silurveien 45 en eksisterende bygning og området har vært avsatt til friområde i kommuneplanen.

Et alternativ til å akseptere pristilbudet på kr. 400 000 er å la prisen bli fastsatt av skjønnsretten. Etter vår vurdering er det tvilsomt om Sameiet ville ha oppnådd en bedre pris i skjønnsretten, og risikoen for å få en lavere pris vil absolutt være tilstede.

På dette grunnlaget anbefaler vi Sameiet å godta kjøpsavtalen.

Forslag til vedtak på Sameiet Ullernbyggene sitt sameiemøte:

«Styret i Sameiet Ullernbyggene får fullmakt til å selge 107,2 m2 av gnr. 28, bnr 608 som vist på kart i notat fra Ræder Bing advokatfirma AS datert 27.03.2025 for kr. 400 000 med forfall senest 15.03.2025. Kjøpesummen skal justeres i tråd med KPI fra kontraktsinngåelse frem til betaling skjer».

Et salg av Sameiets eiendom krever 2/3 flertall av de fremmøtte jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav c.

Sak til behandling på årsmøtet i sameiet Ullernbyggene 2025

Fra Heidi Lombnes, seksjon 115

AKUTT OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLDSBEHOV OG FINANSIERING AV BEHOVET

1. Introduksjon

Sameiet er nå godt i gang med rehabilitering av vann- og avløpsrør og arbeid knyttet til det elektriske anlegget.

Selv om det kan virke økonomisk fristende å utsette annet vedlikehold på kort sikt, fører dette ofte til betydelig høyere kostnader på lang sikt. Nedenfor redegjøres det kort om hvorfor dette blir tilfellet.

1.1. Økte vedlikeholdskostnader ved manglende regelmessig vedlikehold

- Mindre feil og slitasje forverres over tid, noe som resulterer i større og mer kostbare reparasjoner. (Dette er særlig relevant for betongskader på fasader og balkonger.)
- Periodisk vedlikehold er generelt rimeligere enn akutte reparasjoner eller full utskifting av bygningsdeler.
- Feil i én del av bygget kan forplante seg og føre til skader på andre bygningsdeler, noe som øker de totale kostnadene.
- Manglende vedlikehold kan føre til havari eller driftsstans i tekniske installasjoner, som for eksempel ventilasjonsanlegg, noe som igjen kan medføre betydelige utgifter til midlertidige løsninger.

1.2. Økende material- og arbeidskostnader

- Bygg- og anleggspriser har historisk økt mer enn den generelle inflasjonen. Utsettelse av vedlikehold kan dermed føre til vesentlig høyere kostnader i fremtiden.
- Valutakursutviklingen har gjort det mindre attraktivt for utenlandske arbeidere å jobbe i Norge, noe som påvirker det generelle kostnadsnivået i bygg- og anleggssektoren.

1.3. Økt energiforbruk på grunn av ineffektiv drift

- Dårlig vedlikeholdte systemer, som ventilasjon, oppvarming og isolasjon, kan føre til unødvendig høyt energiforbruk.
- Dette resulterer altså i indirekte kostnader gjennom økte energi- og driftskostnader over tid.

2. Vedlikeholdsplaner

For å minimere de totale vedlikeholdskostnadene bør sameiet ha en langsiktig vedlikeholdsplan med tydelige prioriteringer.

3. Nåsituasjonen og videre strategi

Til tross for at tomten ikke selges, har sameiet fortsatt et betydelig vedlikeholdsetterslep. Ytterligere utsettelse vil sannsynligvis føre til vesentlig høyere fremtidige kostnader.

Det bør også være informasjon som er delt med seksjonseierne, så vi alle har en felles forståelse av hva behovet består i.

Det bes om at styret redegjør for:

- Resterende vedlikeholdsbehov.
- Hva som anses som akutt og vil medføre høyere fremtidige kostnader hvis det ikke utbedres.
- Hvordan vedlikeholdsbehovet planlegges håndtert på kort, mellomlang og lang sikt.

4. Finansiering

- Uten salg av tomten anses det som vanskelig eller umulig å ta opp ytterligere lån.
- Sameiet har per i dag et lån med 30 års løpetid fra 2024 med høy rente (detaljer er tilgjengelige i ABBL-portalen).

På bakgrunn av det ovenstående ønskes det en vurdering fra styret om:

- Framtidig finansiering av vedlikehold.
- Muligheten for å redusere lånets nedbetalingstid til for eksempel 10 år for å muliggjøre nye investeringer/vedlikeholdsprosjekter.
- Eventuelle vurderinger rundt etablering av et vedlikeholdsfond.

5. Forslag til vedtak

1. **Vedlikeholdsplan:** Styret bes om å utarbeide en skriftlig vedlikeholdsplan og rapportere årlig på prioriteringer og status, med første rapport på årsmøtet 2025. Årsmøtet tar planen til etterretning.
2. **Finansiering:** Styret bes om å fremlegge sin innstilling på finansiering. Årsmøtet tar denne innstillingen til etterretning.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Smestad skole - Konventveien 27, 0377 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Eirik Jacobsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ole Kvigne fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 36 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakt(er), totalt 43 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Melissa Saari

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Protokolltilførsel fra Gudrun Vik:
Ønsker at årsmøte behandler styrets årsberetning jf. § 44 i lov om eierseksjoner.

På møtet informerte Ole Kvigne fra ABBL om at styret vil orientere under sak 2. Dette fremgår av det vedlagte dokumentet "Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden". Når det gjelder eierseksjonsloven, sier paragraf 44 at årsmøtet skal behandle styrets "eventuelle årsberetning". Som bestemmelsen påpeker, har ikke sameier krav til å lage en årsberetning.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et underskudd på kr -31 145 688,-.

Boligselskapets regnskap per 31. desember viser et bokført negativt resultat for disponible midler. Denne situasjonen er et resultat av omfattende rehabiliteringsarbeider, der kostnader knyttet til 2024, med forfall i januar/februar, vil bli finansiert gjennom et allerede vedtatt låneopptak, men delutbetaling av lånet skjer i januar 2025. Dette sikrer at det ikke er noen risiko for selskapets kontinuitet. 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 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:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Erverv av rettigheter på Sameiet ullernbyggenes tomt gnr. 28 bnr. 608

Bonum AS som eier Silurveien 45 har gitt Sameiet Ullernbyggene (heretter Sameiet) et tilbud på erverv av 107,2 m2 av gnr. 28, bnr. 608 (heretter Arealet) for kr. 400 000.

Arealet som skal erverves er i kommuneplan avsatt til friområde, og i reguleringsplan av S-5212 er Arealet regulert til friområde. Bonum erverver arealet fordi de må oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsplan S5212.

Se vedlegg fra Ræder Bing advokatfirma AS.

Et salg av Sameiets eiendom krever 2/3 flertall av de fremmøtte jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav c.

Vedtak:
Styret i Sameiet Ullernbyggene får fullmakt til å selge 107,2 m2 av gnr. 28, bnr 608 som vist på kart i notat fra Ræder Bing advokatfirma AS datert 27.03.2025 for kr. 400 000 med forfall senest 15.03.2025. Kjøpesummen skal justeres i tråd med KPI fra kontraktsinngåelse frem til betaling skjer.

Avstemming:
Mot: 2
For: 40
Blankt: 1

5.2 Endring i husordensregler - 8. Parkering

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. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Oblater må benyttes, uten tillatelse vil borttauing kunne skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

forslag til ny tekst, nytt siste ledd, og oblat er endret til parkeringskort:

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. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Parkeringskort må benyttes, uten tillatelse vil borttauing kunne skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

Sameiet har flere ladepunkter for elbiler. For lading kan QR-koden avleses, eller det kan brukes en app. Parkeringskortet skal uansett benyttes under ladingen. Plassene kan brukes av alle sameiere, uavhengig av type bil så lenge parkeringskortet benyttes.

Vedtak:
Godkjent.

5.3 Nytt punkt i husordensregler - 9. Fellesareal

9. FELLESAREALER
Nytt punkt:
Baderom i vaskekjeller i hvert bygg holdes vanligvis ikke åpne, men styret kan låne ut baderom til sameier som pusser opp sitt eget baderom. Normalt kan det ikke lånes utover 3 uker sammenhengende. Sameier som låner baderommet må holde det rent i perioden, og dekke rengjøring etter endt låneperiode.

Vedtak:
Godkjent.

6. Saker fra beboere

6.1 Akutt og framtidig vedlikeholdsbehov og finansiering av behovet

Forslagstiller: Heidi Lombnes

Se vedlegg.

Vedtak:
Styret vil jobbe med å utarbeide en vedlikeholdsplan for fremtidig vedlikeholdsoppgaver.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

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. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Geir Eirik Jacobsen ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Vedtak:

Tatt til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Finn H. Bryde ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.
Anne Graadahl ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.
Marita Tamminen ble valgt for 1 år i 2024, på valg i 2025.

Vedtak:

Daniel Andre Svendsen valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Sigurd Lindvig valgt for 2 år.
Joakim Warholm valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Sittende valgkomité ble gjenvalgt.

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 28 Bnr 726 Fnr 0 Snr 35

Eiendommens adresse:

Silurveien 42, 0380 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 975 744
Som sekundærbolig:	kr 7 902 976

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00

KOPI

Oslo, dan
18/2-63.

SF/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr.
59/526.

Arbeidssted
Gnr. 28, bnr. 608, blokk C, Ullern.

Avsluttende synsforretning
4/5-62.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Höyhus.

Byggherre
A/S Ullernbyggene v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirke gt. 15, Oslo.

Byggmelder
Ark.ne Nansen og Reinhardt, Wergelandsveien 7, Oslo.

Ansvarshavende
Ing. Thor Furuholmen, Karl Johans gt. 39, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

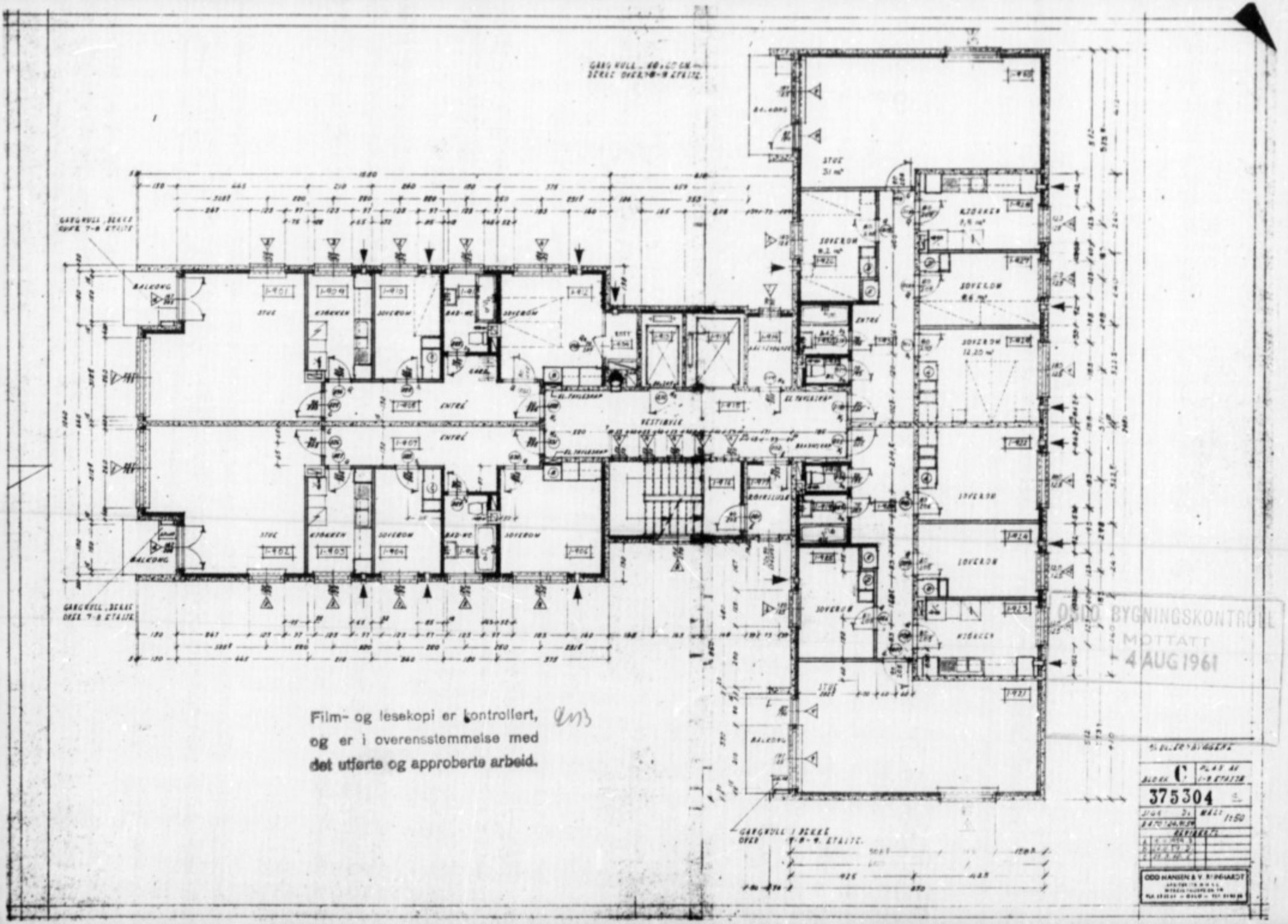
Forbehold:

Stativ for teppebanking må oppsettes.

Distriktsingeniør
Stein Flaata.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. E. A. 673/62. —



Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

ODD BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 AUG 1961

BLOKK C
375304

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Industri & VVS Teknikk
Haslevangen 45 B
0579 OSLO

Dato: 22.12.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201115495-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 42	Eiendom:	28/726
Tiltakshaver:	Lena Aleksandersen	Adresse:	Silurveien 42, 0382 OSLO
Søker:	Industri & VVS Teknikk	Adresse:	Haslevangen 45 B, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SILURVEIEN 42

Jamfør plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.12.2011.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

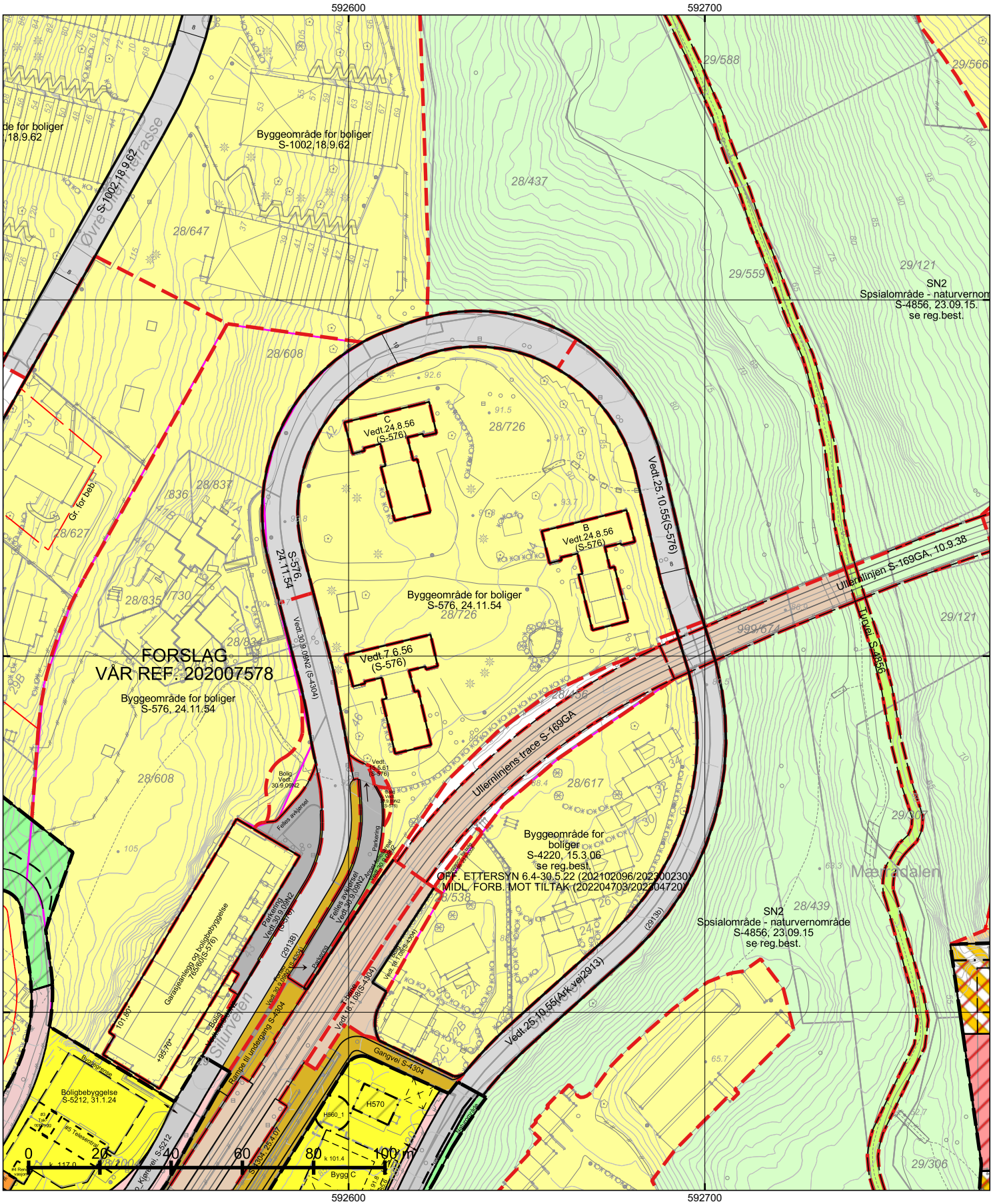
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2011 av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Lena Aleksandersen, Silurveien 42, 0382 OSLO, lenaaleksandersen@yahoo.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
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: 143081/ 86512256
Adresse: SILURVEIEN 42
Gnr/Bnr: 28/726
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
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

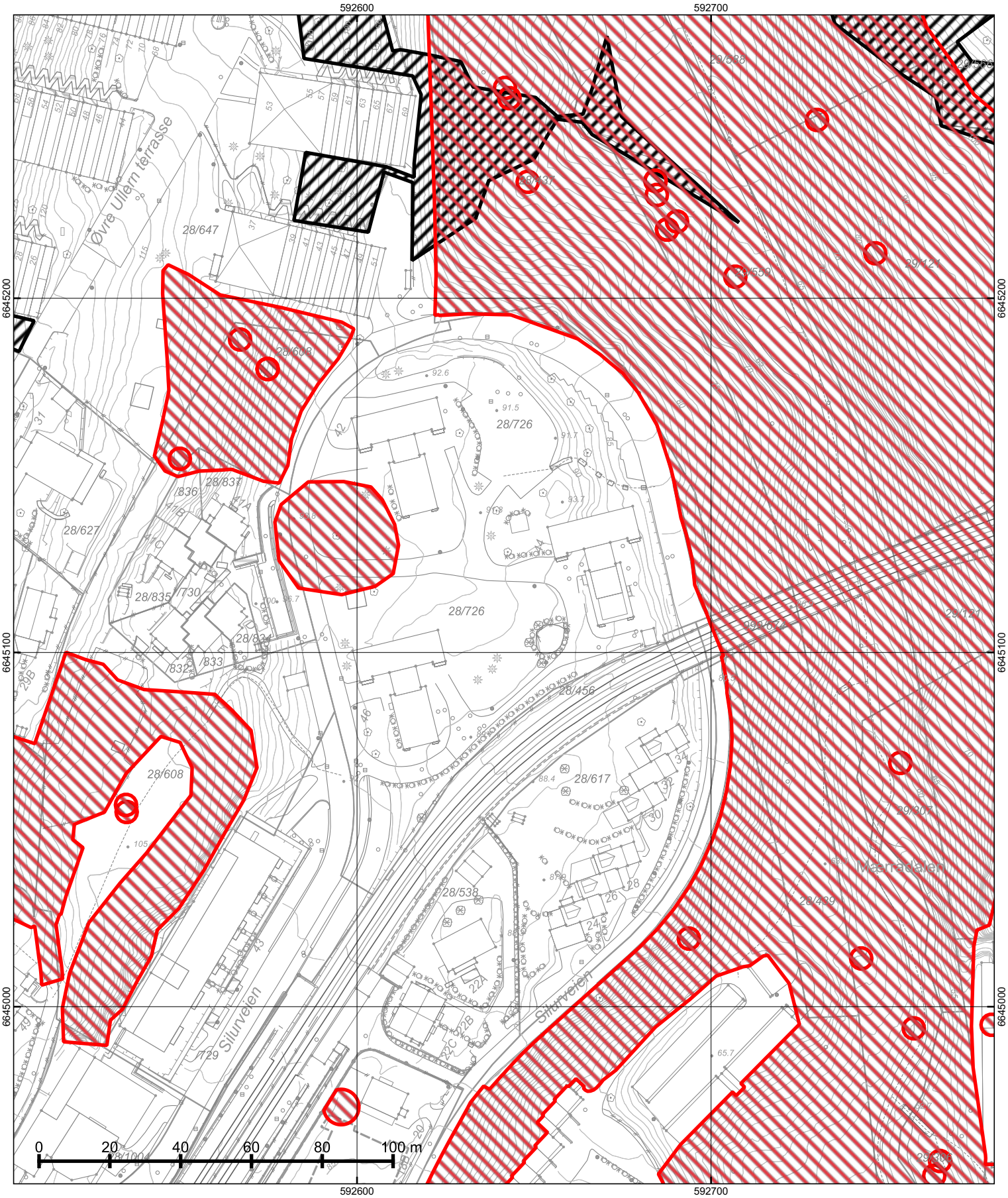
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1510 - Energianlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3020 - Naturområde
- 3040 - Friområde

- 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: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

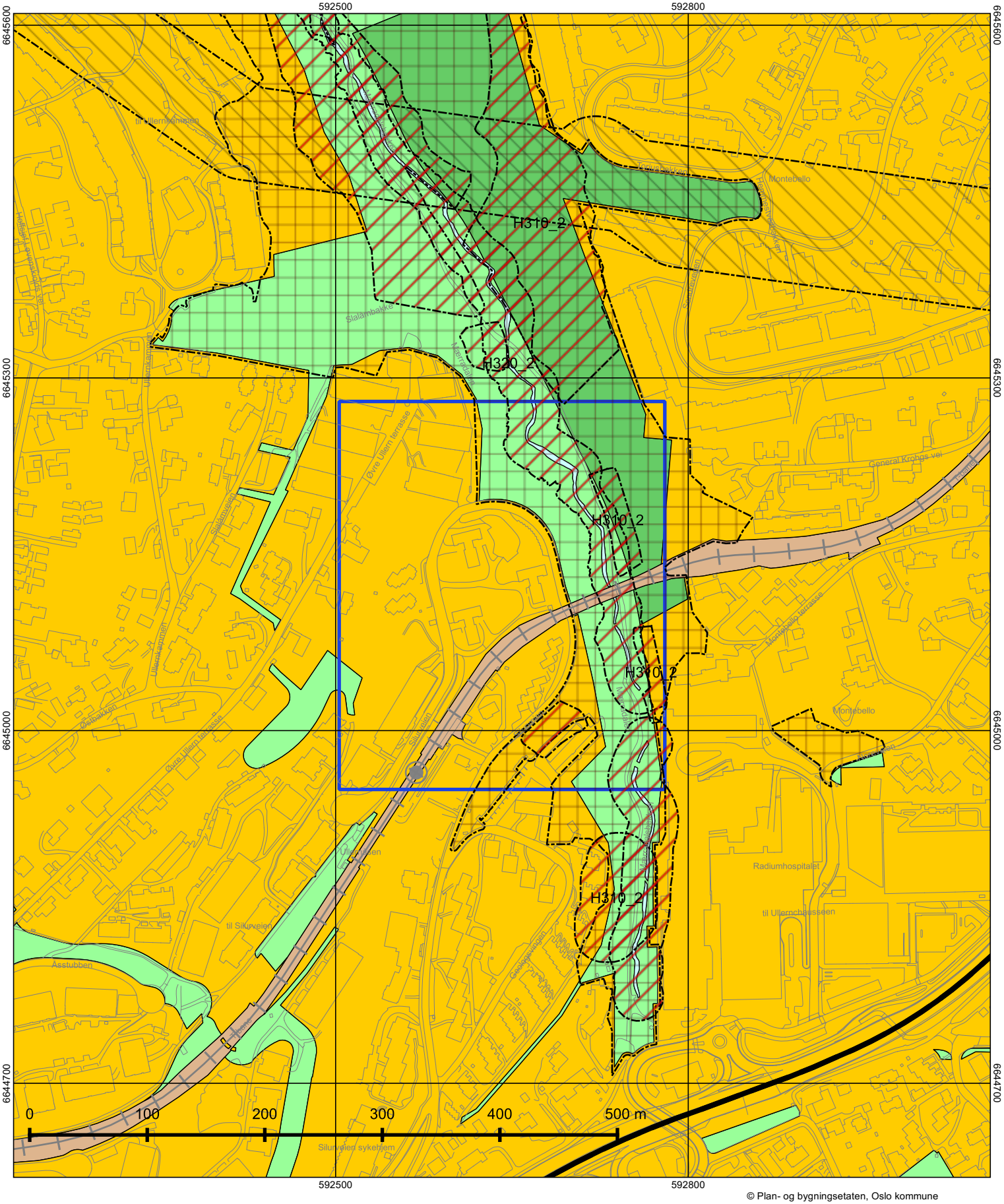
Naturmangfold

– 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: 143081/ 86512256
Adresse: SILURVEIEN 42
Gnr/Bnr: 28/726

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
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: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143081/86512256
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126

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



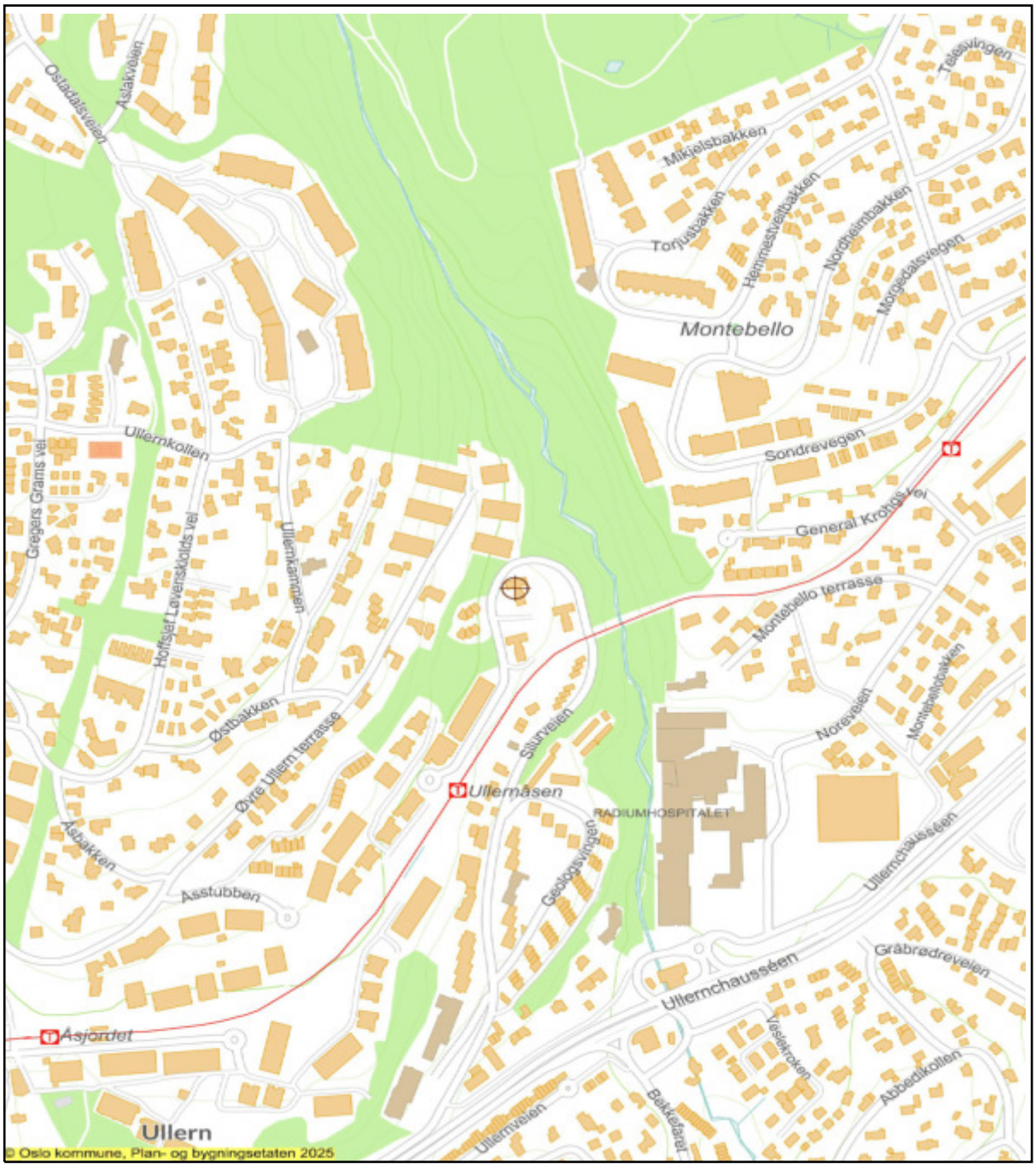
Oversiktskart

Adr.: Silurveien 42

Gnr bnr : 28 / 726

Bydel : ULLERN

Skolekrets (2020/2021): Bjørnsletta



Dato: 15.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
SILURVEIEN 42

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512256
8528098

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 726

Vi viser til bestilling av 20250515 for SILURVEIEN 42.

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.

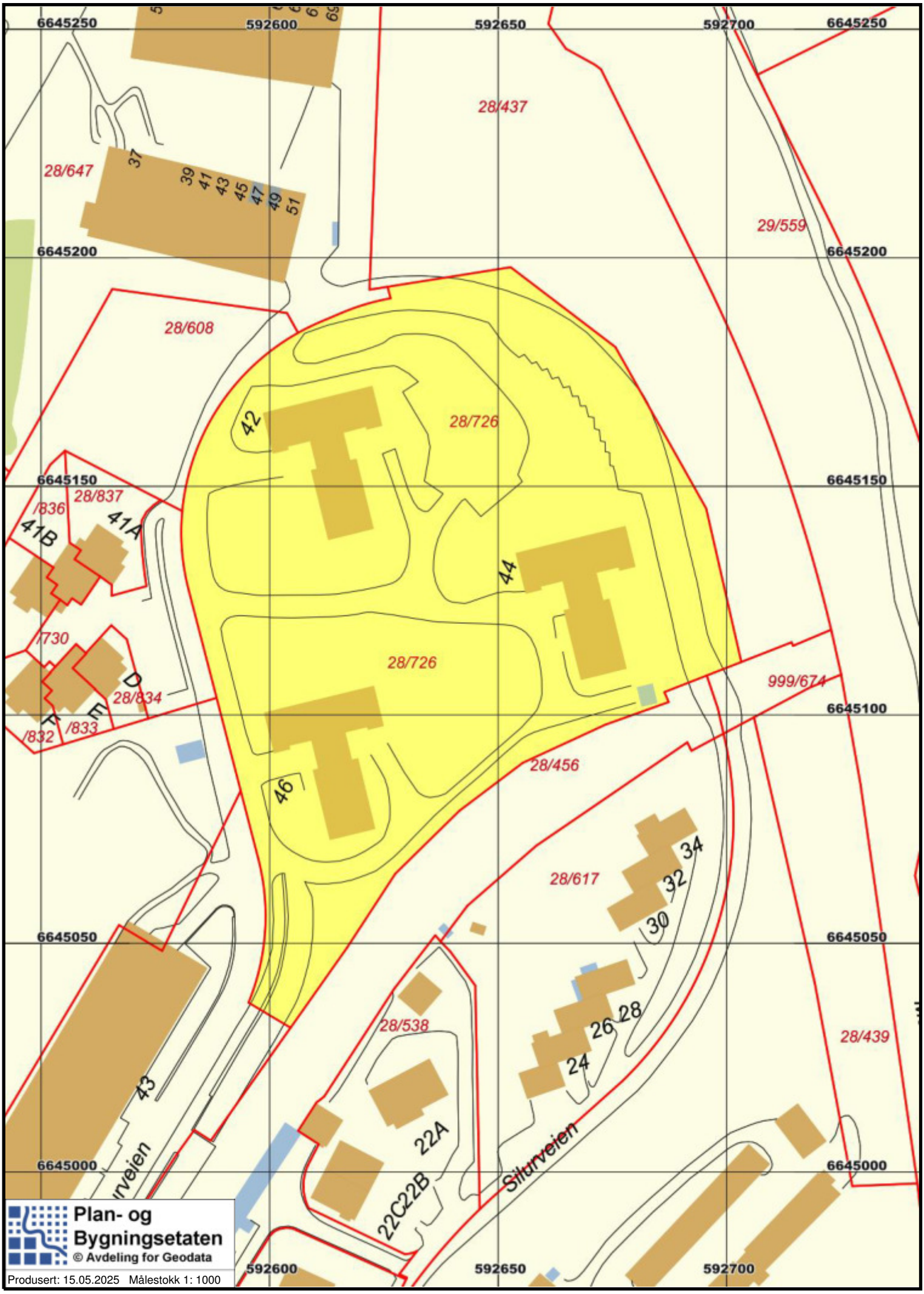
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 15.05.2025 Målestokk 1: 1000

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

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

V070656

Ad.punkthus på gnr.28 bnr.307,blokk A,B og C,Silurveien, Diplomatbyen, Ullernåsen.

V070656 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.06.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195603141

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: vedtaket gjelder beliggenhet av blokk A.

Knytning(er) mot andre planer: S-576

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

Oslo

V150561

Regulering og lengdeprofil for Silurveien (2913B),samt adkomst- veier til garasje.

V150561 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.05.1961

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 196102865

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-576

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V240856

Saken

gjelder: I henhold til instruks godkjennes: Høyblokkene B og C som vist med blå skravur.

For V240856 er all informasjon skrevet på kartet.

V240856 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.08.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-576

Saken består av 1 inkludert denne.

Oslo

V251055

I henhold til instruks godkjennes: Endret regulering av vei 2913 som vist med rødt.

V251055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.10.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502809
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576

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

Oslo

V300909N2

Silurveien 43 - Ullernåsen stasjon, Kolsåsbanen. Mindre vesentlig reguleringsvedtak med reguleringsendringer.

Vedtaksdato: 30.09.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200802335
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576, S-4304, 200802335

Dokumentet består av 2 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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4304, 25.04.2007.
ULLERNÅSEN STASJON Gnr. 28, bnr. 729 m fl.

Mindre vesentlig endring av S-4304

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS – 200802335 og datert Plan- og bygningsetaten 14.09.2009.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Fellesområde (annet fellesareal, felles avkjørsel, parkering)

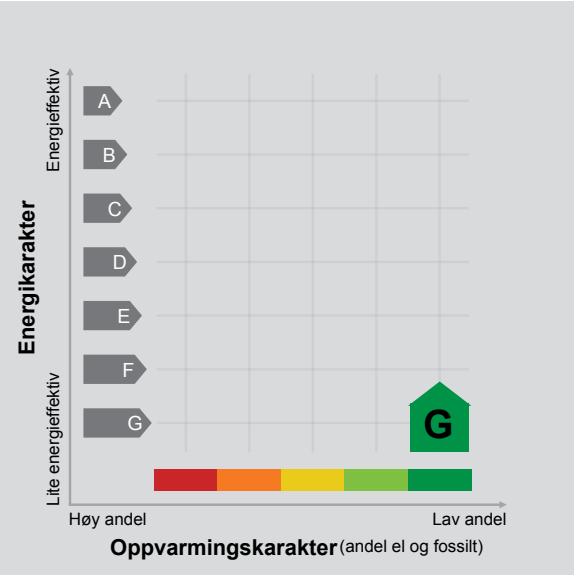
§ 3. **Fellesområde**
Fellesområde (annet fellesareal, felles avkjørsel, parkering) tilhører eiendommene gnr. bnr 28/726 og 28/729.

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

ENERGIATTEST

Adresse	Silurveien 42
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073003
Bruksenhetsnummer	H0902
Merkenummer	Energiattest-2025-123763
Dato	21.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 394 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 394 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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 42
Gnr. 28 Bnr. 726 Snr. 35 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0394

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@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