PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SILURVEIEN 42

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SILURVEIEN 42, 0380 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 726 Seksjon: 1
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	18/08/2025
Utskriftsdato:	21/08/2025
Oppdragsnummer:	98073
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.

Hjørneleilighet i 1. etasje med balkong.

Standard

Leiligheten er nylig gjennomgående pusset opp og holder meget god standard.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Det er nylig (2025) utført rør-rehabilitering i regi av sameiet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1961, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marta Anna Pusz
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Witold Pusz , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 726 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	30 / 4 359
Hjemmelshaver:	Witold Pusz og Marta Anna Pusz
Adresse:	Silurveien 42, 0380 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	18/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1961

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	71	69	2
Sum bolig:	71	69	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
1. etasje	71	0	0	3
Sum bolig:	71	6	0	3
Sum BRA:	77			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasade.
- Flatt yttertak, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på elektro og rørarbeider er lastet opp i boligmappa.
Full dokumentasjon på badets oppbygging med membran er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017, 2011 og 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2004.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 3 m².
Terrassebord på dekket or rekkverk i malt murpuss.
Terrassebord og en hylle på rekkverket er nylig bygget.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimling. Dette skapet har tilførsel via luke i veggen på hovedsoverommet. I denne luken er det stoppekran for varmt og kaldt vann.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet. Disse rørene har tilførsel fra felles rør med inspeksjonsluke i soverom 3.

Følgende arbeider er uført av rørlegger i forbindelse med kjøkken og bad:
1. Koble nytt kjøkken med oppvaskmaskin og dobbel lekkasje sikring 1904
2. Levere montere geberit sisterne sigma 112 på bad.
3. Koble Purus Line sluk på bad.
4. Montere og koble dusj armatur.
5. Sanipex rør i rør system med fordeler skap .
6. Frakoble radiator og plugge rør.

Beskrivelsen av arbeidet er hentet fra boligmappa, og datert 22.07.2025

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra bad og soverom 3. Soverom 3 var opprinnelig kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom, samt spalteventil over vindu i stuen.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ny nå, sjekk samsvarserklæring. - Løses sikringene ofte ut? Nie - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja Samsvarserklæring er datert 02.07.2025, og beskriver følgende: Lagt varme kabel i bad, byttet inmat i sikr skap og lys og stikk. Trukket om leilighet, sluttkontroll. Det er også krysset av for at anlegget er ombygget/rehabilitert.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgraden er basert i hovedsak på dokumentasjonen fra Lysaker elektriske. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Det er et eget skap med avsatt plass tiltenkt vaskemaskin, eller å montere egnet innredning i skapet. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Epoc kjøkkeninnredning fra 2025
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2025.
Det er fremvist dokumentasjon på varmekabler, elektro og røranlegg. Dokumentasjon på membran og oppbygging av badet er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk og nedsenket felt i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Innebygget skap over klosettet.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Mulighet og plass for opplegg for- og vaskemaskin på badet til side for servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggen mot soverommet har inspeksjonsluke for adkomst til stoppekraner og felles rør. Det var ingen antydning til fukt i denne åpningen. Denne luken erstatter behovet for hulltaking, da dette gir bedre oversikt.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250376

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marta Anna Pusz	Witold Pusz

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 5

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

Document reference: 7250376

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført jobb på bad
Arbeid utført av	PROFF HÅNDVERKER GROUP, PRO GRUPPEN AS, faglært eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet ble meldt til borettslag

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	Utført arbeid på vann/ avløp - bade, kjøkken
Arbeid utført av	PROFF HÅNDVERKER GROUP

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

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 på ny el- anlegg
Arbeid utført av	LYSAKER ELEKTRISKE

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 av el- anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250376

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrassegulv
Arbeid utført av	faglært eier

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250376

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: 7250376

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marta Pusz	ce484f48293c0e4953ab1 968a570d7775b57b9fc	18.08.2025 19:24:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Witold Pusz	a2bcb716ee99516ffb646d e8648954382476b79f	18.08.2025 19:25:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250376

→ 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		V³r ref.:	194/1
SILURVEIEN 42		Type:	Sameie
0380 OSLO		Eiere:	Marta Anna Pusz, Witold Pusz
Organisasjonsnr:	971 527 250	Seksjonsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 361

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 863
	Renter/gebyr l³n IN - 2223.88.09871	2 217
	Avdrag l³n IN - 2223.88.09871	281

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	393 431	Gjeld siste ³rsoppg.:	207 275
Klient ajourf. l³n:	56 654 143	Klient gj. s. ³rsoppg.:	29 848 647

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 22238809871, Sparebanken Øst

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 18.08.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 18.08.2025: 56 654 143

Andel av saldo: 393 432

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 m³ ogs³ innbetales et ut-/innflyttingsgebyr p³ kr. 2 500,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

Det ble p³ ekstraordinær ³rsmøte 2. april vedtatt l³neopptak p³ NOK 76 millioner for ³ kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. L³net 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 ³ret og at hele andel av fellesgjelden m³ innfris. Ordningen trer først i kraft n³r hele l³net er blitt utbetalt.

6: Ligning - 2024

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

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 28/726 - seksjon:1

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene	Vår ref.:	194/1
SILURVEIEN 42	Type:	Sameie
0380 OSLO	Eiere:	Marta Anna Pusz, Witold Pusz
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 àkontobeløp 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.

NOTAT

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.

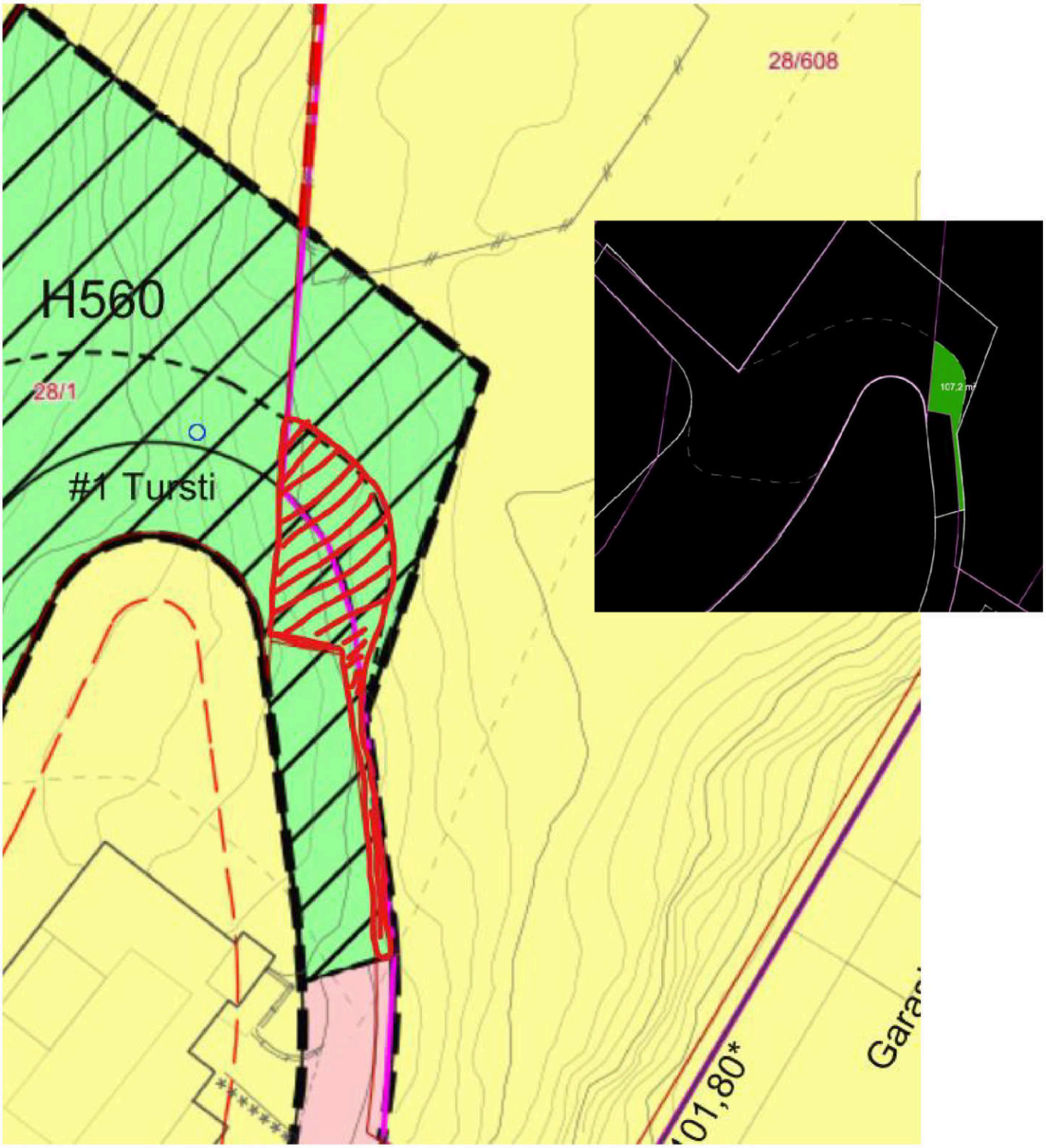
Arealet som skal erverves er i kommuneplan avsatt til friområde, og i reguleringsplan av S-5212 er Arealet regulert til friområde. Bonum erverver arealet fordi de må oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsplan S5212.

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

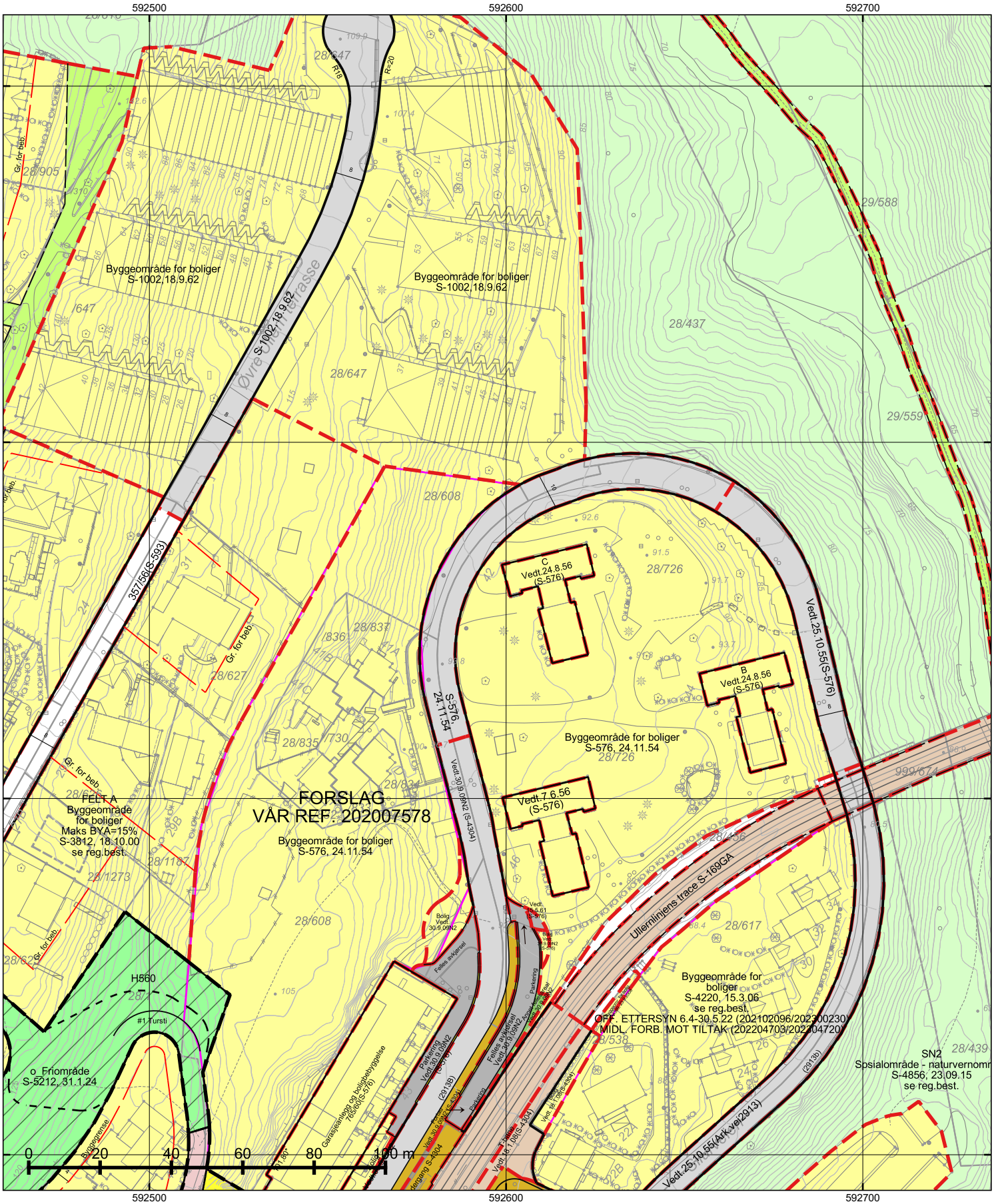
Vedtak:

Sittende valgkomité ble gjenvalgt.

Protokoll for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	16.05.2025
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Melissa Saari (sign.)	17.05.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

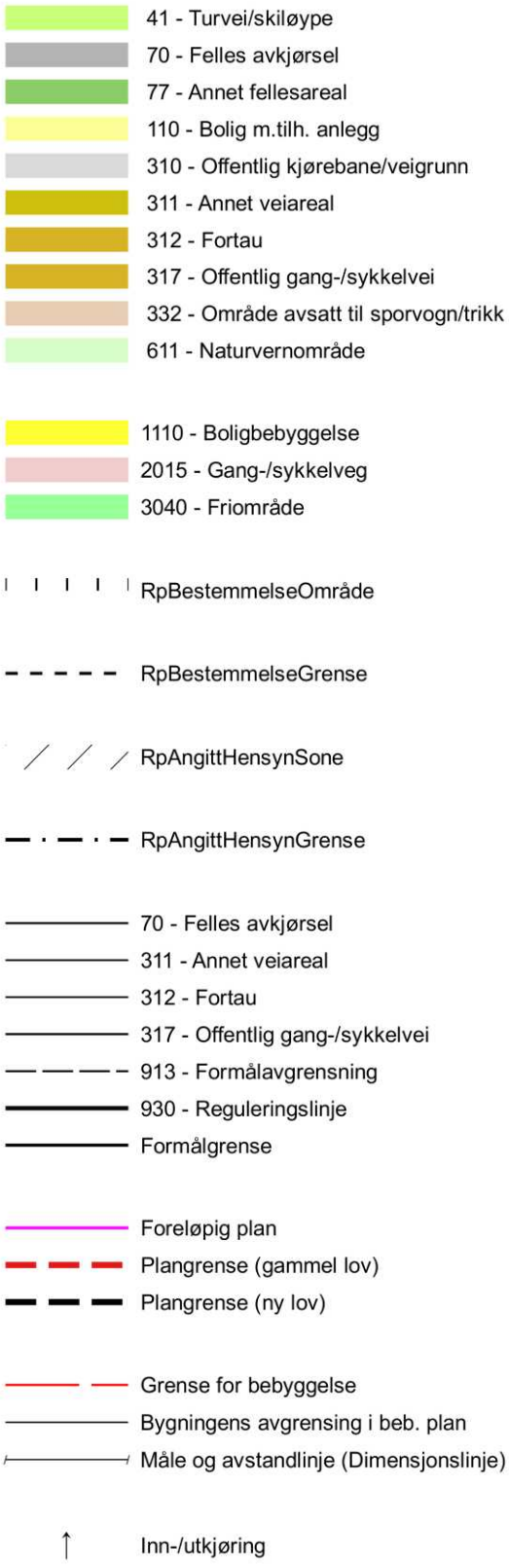
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

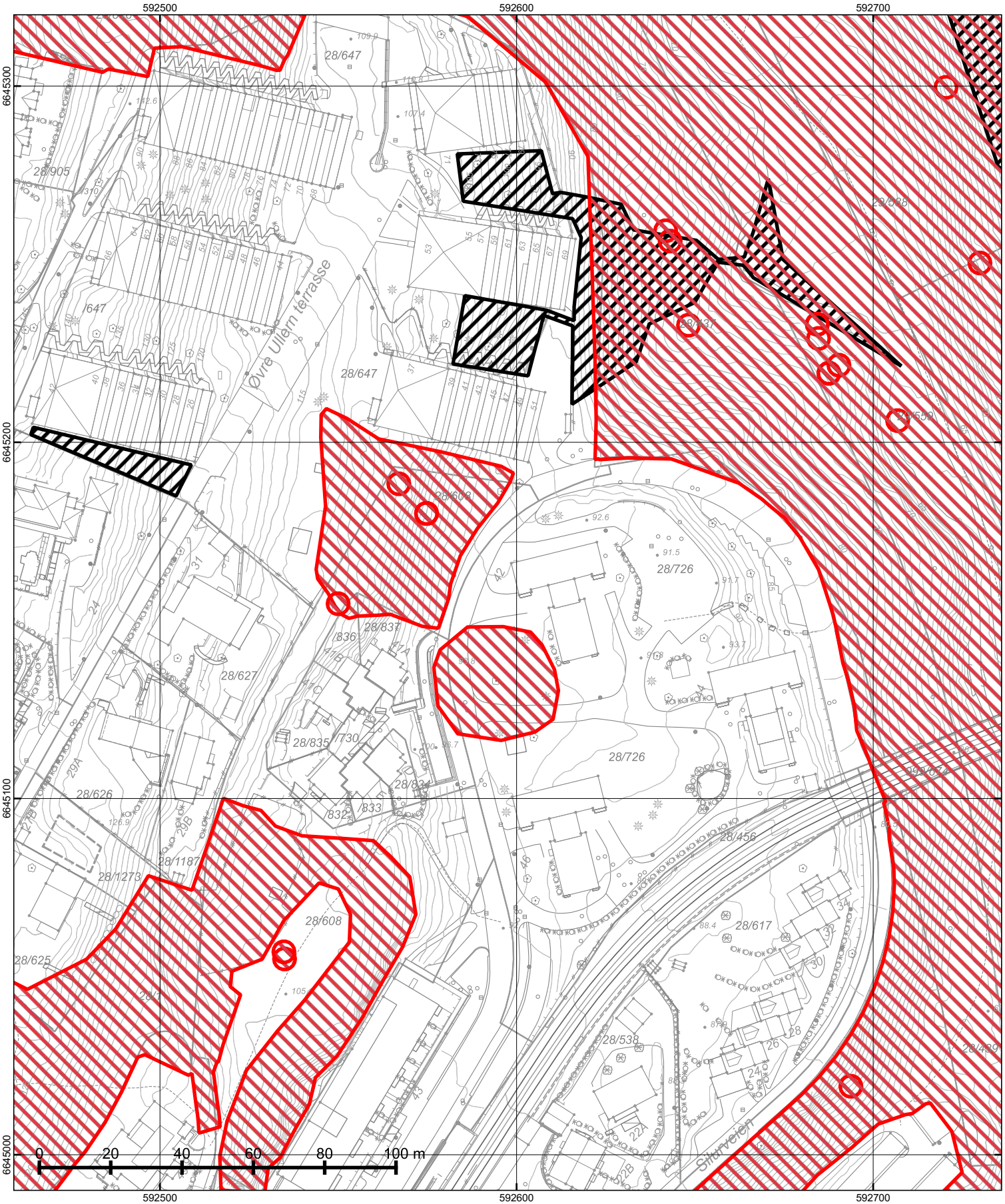
PlottID/Best.nr: 330219/ 86517246
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: SILURVEIEN 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/726

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

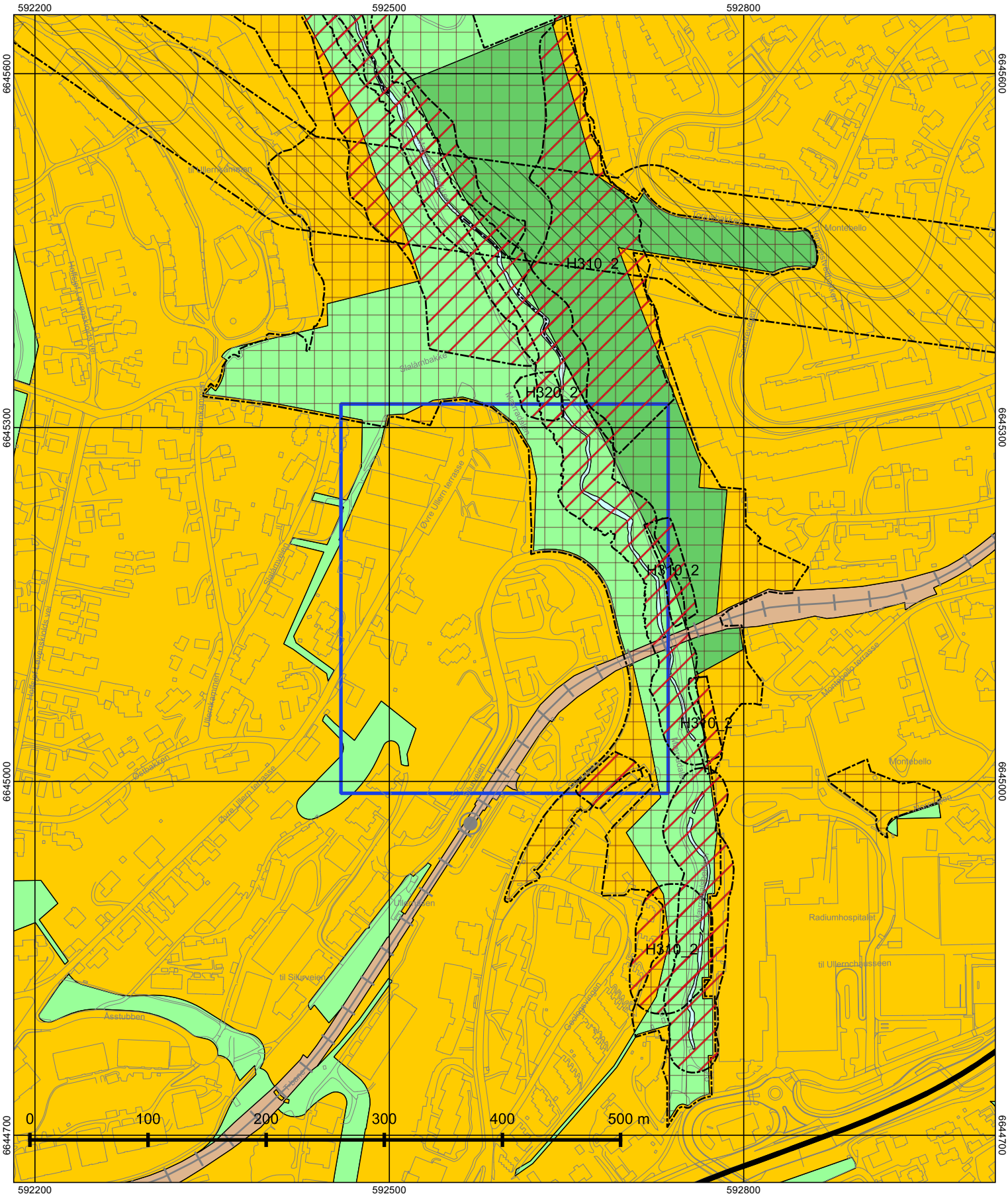
Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 330219/ 86517246
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: SILURVEIEN 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/726

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: 19.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330219/86517246
Deres ref.: 14040/ BERHAR

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.

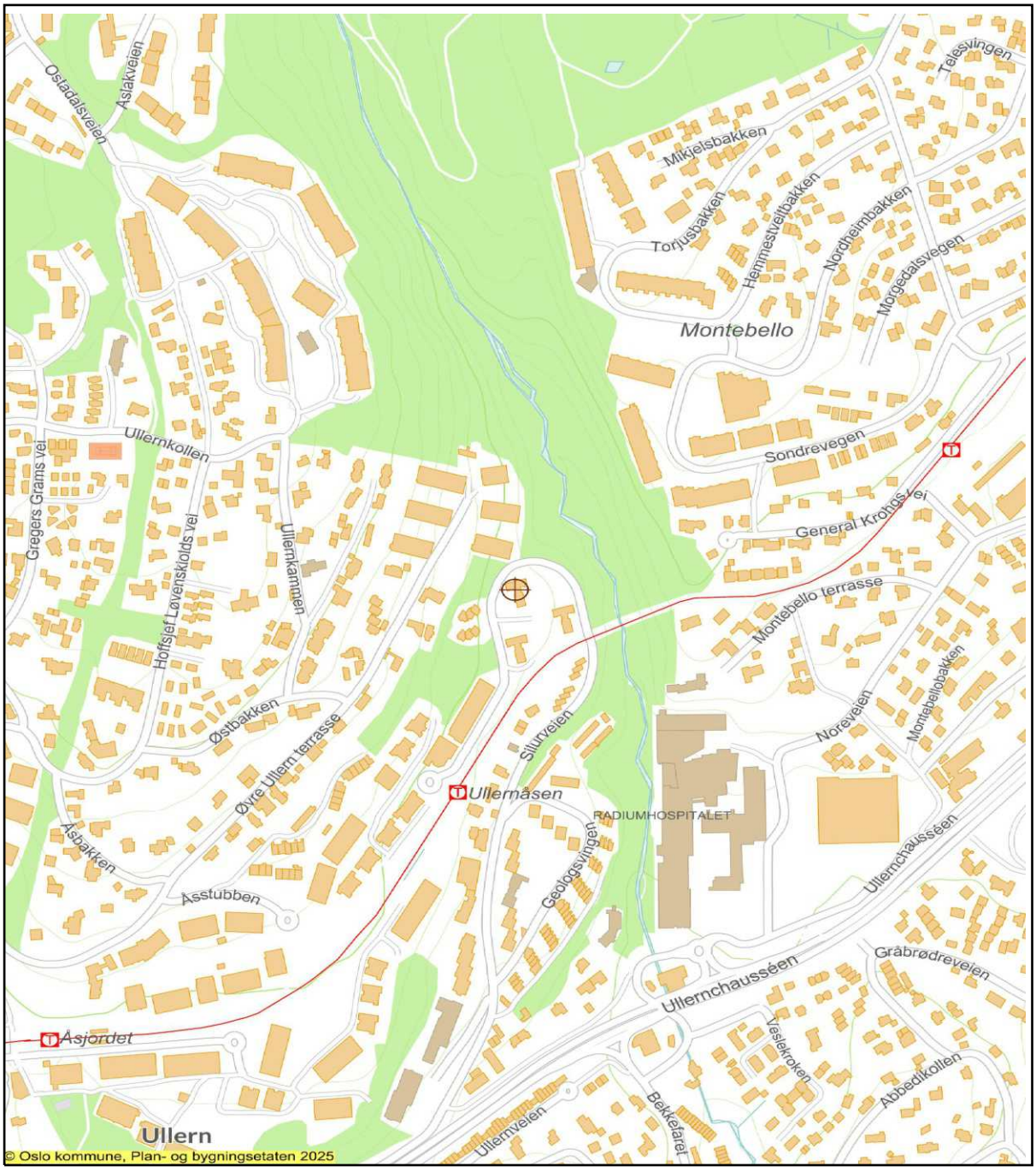
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Silurveien 42	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	28 / 726	**Skolekrets (2020/2021):**	Bjørnsletta



Dato: 19.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Silurveien 42

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.08.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Berthe-Lise Harboe

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517246
14040/ BERHAR

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 726

Vi viser til bestilling av 20250818 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

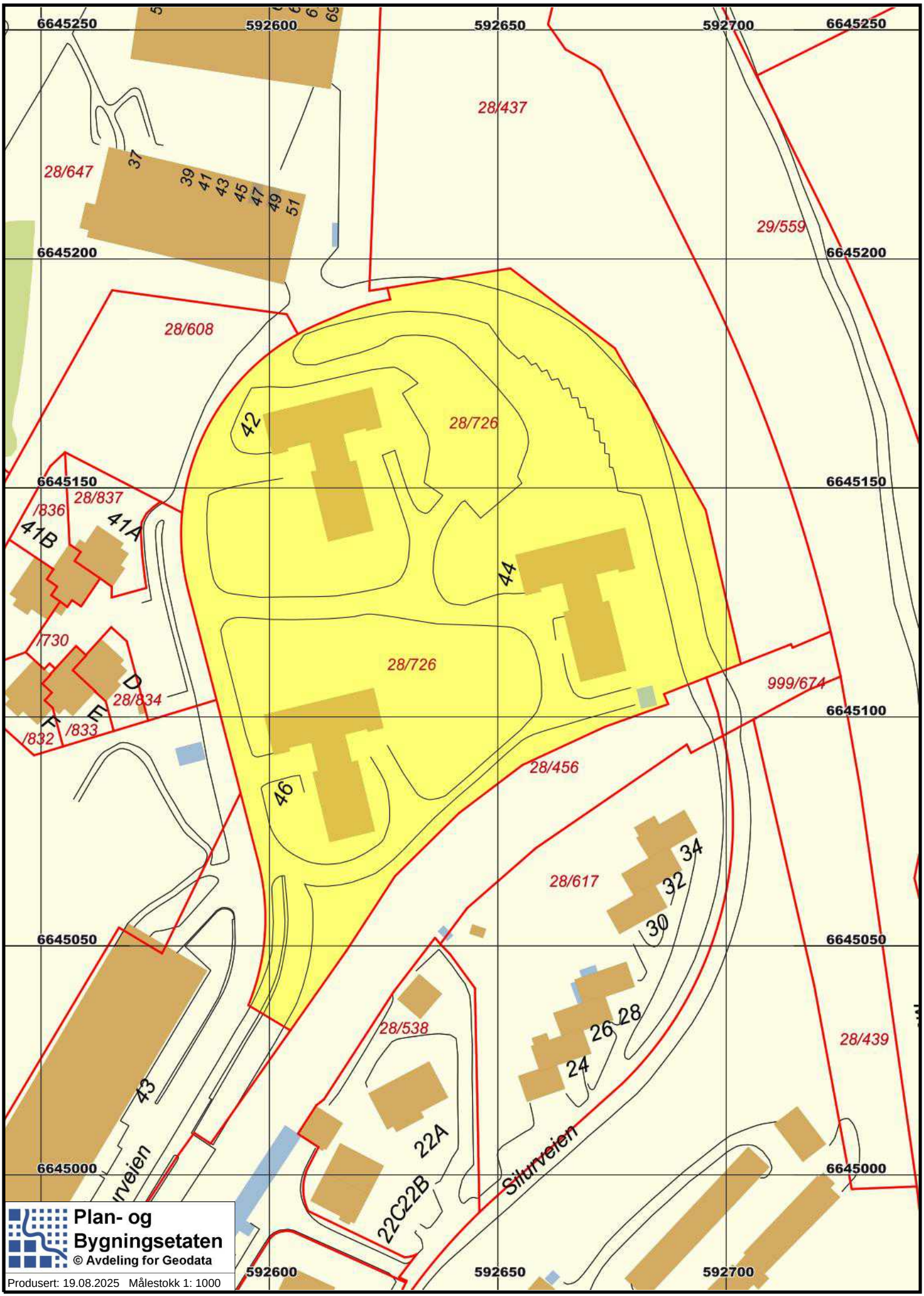
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645250
592600
592650
592700
6645250
28/437
28/647
37
39
41
43
45
47
49
51
29/559
6645200
6645200
28/608
42
28/726
6645150
6645150
28/837
/836
41B
41A
44
/730
28/726
D
28/834
E
F
/832
/833
999/674
6645100
28/456
46
28/617
34
32
30
6645050
6645050
28/538
26
28
24
28/439
43
22A
22C22B
Siluruveien
6645000
6645000
592600
592650
592700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.08.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
18/2-63.

SF/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
59/526.

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.

Byggemelder
Ark.ne Hansen 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. R. A. 673/62. —

Silurveien 42

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	13 min 1.2 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km	
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 5.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	4 min 0.3 km	
Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	14 min 1.1 km	
Ullern Linje 13	17 min 1.5 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.3 km	

BARNEHAGER

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.5 km	
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	11 min 0.8 km	
Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Joker Ullern	6 min
Ullern Dagligvare	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	5 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	15 min
CC Vest Vinmonopol	6 min

SPORT

Ullernåsen Boligsameie	13 min
Bjørnsletta skole	14 min
MOVA Ullern	14 min
Basic Treningssenter	20 min

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

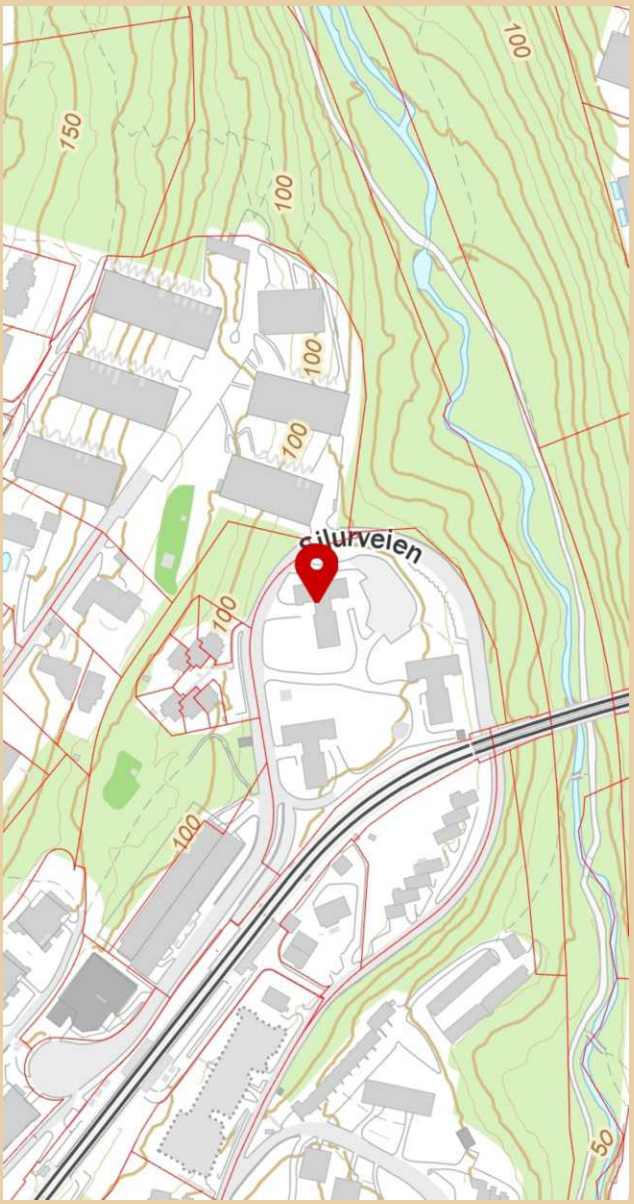
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Silurveien 42, 0380 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 726, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250376

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
