

Øvre Ullern terrasse 5



Velkommen til

Øvre Ullern terrasse 5



Salgsoppgaven produsert 29. august 2024

Ullern

Stor 4-roms leilighet med solrik terrasse og fjordutsikt | Usjenert og idyllisk | Garasjeplass | Heis | Oppussingsbehov

Prisantydning	10 990 000,-
Omkostninger	286 390,-
Totalpris	11 276 390,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 152,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	138 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990

Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	j.swartling@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stor 4-roms leilighet med solrik terrasse og fantastisk utsikt. Et spennende oppussingsobjekt med stort potensiale og mange muligheter. Leiligheten har en god planløsning med store rom, rikelig med vindusflater og masse lys. Usjenert og tilbaketrukket, uten innsyn. Leiligheten har en attraktiv og idyllisk beliggenhet i et veletablert og hyggelig sameie på Øvre Ullern med kort vei til alt du trenger i hverdagen. T-banestasjon, buss, butikker og turområder.

- Solrikt og usjenert med fantastisk utsikt
- Sydvendt terrasse på ca. 16 kvm.
- Store vindusflater og meget gode lysforhold
- To soverom
- To store stuer, én med peis
- Bad, wc og vaskerom
- Felles selskapsrom, trimrom, sykkelparkering, ski- og smørebod
- Lagringsbod på samme plan
- Garasjeplass m/mulighet for lader
- Enkel heisadkomst

Arealer og innhold

BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	138 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Entré, to soverom, bad/wc, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue og peisestue
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

Øvre Ullern Terrasse 5



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.












































PALMOLIVE


Miele
Miele















Informasjon

Øvre Ullern terrasse 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0099/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 273, snr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 28, bnr 273, snr 1 (ideell andel 1/22) i Oslo kommune

Selger
Anne-Marie Refsum Bjørum

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
275 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
286 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 265 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 276 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Entré, to soverom, bad/wc, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue og peisestue
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak, takvinduer, skråvegger og sprang medfører at en en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. En eksakt oppmåling med målenøyaktighet innenfor 2 % er ikke utført. For eksakt mål oppfordres til å bestille en kontrollmåling av arealet av Romly AS.

Innhold

Leiligheten inneholder følgende:
Entré, to soverom, peisestue, kjøkken/stue/spisestue, bad/wc, toalett og vaskerom. Det medfølger i tillegg en stor bod på ca. syv kvm. og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhets i byggets 3. etasje. Enkel heisadkomst til leilighetsplan fra et hyggelig, felles inngangsparti. Til leiligheten medfølger en bod på ca. syv kvm. som ligger enkelt tilgjengelig fra leiligheten, i gangen på samme plan. Entreen har teppegulv og tapetserte veggoverflater. Gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Leiligheten har en god planløsning og inneholder bl.a. to store stuer, én med åpen peis og én med terrasseutgang. Begge stuene har rikelig med store vindusflater, samt meget gode lys- og utsiktsforhold. Åpent og luftig med flere møblering- og bruksmuligheter. Spisestuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, og sammen utgjør de et fint og sosialt allrom.

Fra spisestuen er det utgang til en stor, sydvendt terrasse på ca. 15,5 kvm. med flislagt gulv, belysning, markise og varmelamper. Det romslige arealet gir rikelig med plass til utemøbler, og plantekassen som strekker seg langs terrassen er ypperlig for fargerik beplantning. På terrassen har man meget gode solforhold og vid utsikt over naturskjønne omgivelser, fjord og by. Tilbaketrukket og usjenert i byggets 3. etasje med lite innsyn.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilert, malt innredning, takoppføring og lyslist. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp. Komfyr og kjøleskap/fryser er integrert. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Bad:
Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett, bidé, dusjhjørne og innmurt badekar med dusj. Baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter og tilhørende veggskap.

Wc og vaskerom:
Toalettrom og vaskerom med flislagt gulv og tapetserte vegger. Toalettrommet er innredet med toalett og servant. Vaskerommet er innredet med skapinnredning, benkeplate, stålkum og veggskap. Opplegg, samt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Leiligheten inneholder to soverom. Begge soverommene har teppegulv og tapetserte veggoverflater. Store vindusflater, masse lys og nydelig utsikt. Begge soverommene er utstyrt med garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til terrassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskrivelse: Sprekk i gulvflis på bad

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja
- Beskrivelse: Utetthet i takvinduer, reparert august 2024

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Ja
- Beskrivelse: En beboer fikk skjeggkre. Eier rekvirerte spesialist og skjeggkre er borte

Tilleggskommentar:
Lekkasje fra takvinduer har pågått gjennom mange år, og styret har oversikt over kommunikasjon. Endelig vedtak ble gjort våren -24, og tiltak igangsatt august 2024. Vinduer i tak ble fjernet, og skaden utbedret (blikkplater dekket ikke riktig). Alle takvinduene ble byttet ut, og utvendig vedlikehold utført. Det vites ikke om drypp gjennom vinduskarmer gjennom mange år har forårsaket skjulte skader. Innvendig skade på benk under vinduer, samt maling/vedlikehold av vinduskarmer, besørges av styret/sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Utvendig:
- Terrassebygg oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppførings tidspunktet
- Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell
- Betong grunnmur
- Støpte kjellergulv
- Yttervegger har bærende konstruksjoner i betong
- Utvendige fasader med puss isolerte malte overflater. I tillegg isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel
- Takkonstruksjon i tre, dekket med takstein
- Bærekonstruksjon og etasjeskillere i betong

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Innvendig:
- Gulv: parkett, fliser og teppe
- Vegger: malte flater, tapet og fliser
- Himling: malte flater
- Boligen har antatt mursteinspipe og åpen peis
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe
- Det er avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen
- Boligen har mekanisk ventilasjon, tilluft i ventiler i vinduer
- Sikringsskap med automatsikringer
- Røykvarslere og brannslange

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
• Det er noe krakelering og svelling på utforinger mm.

Det har vært en lekkasje via takvinduer i stue, dette er nå utbedret utvendig og glass er skiftet. Sameiet skal utbedre vindusbrett i stue samt noe malingsflikk i på vinduskarmer i stue

Utvendig > Dører:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
• Noe bom/hullyd under fliser, noe løs fug, riss i fliser, ujevnheter, avflassing av maling på rekkverk, noe råteskader i overgangslist ved mur (TG3) mm.

Innvendig > Overflater:
• Løs tapet, skjolder, slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Innvendige dører:
• Noe slitasje på karmer, gerikter og dørblad.

Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen
• Sprekker i fliser, løse fliser mm.

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Slitasje på innredning, eldre rørføringer mm.

Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
• Eldre rørføringer, noe bom/hullyd under fliser, noe løs tapet mm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja, det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner
Åpen peis i stue
Varmekabler på bad

Informasjon om strømforbruk

Forbruk fra 1/8-23 til 1/4-24 var ca. 14 200 kwh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 152,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, vaktmestertjenester, tv/bredbånd, renhold, snøbrøyting, garasje, forretningsførsel, styrehonorarer, felles bygningsforsikring, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnader: kr. 7 102
Strøm bil: kr. 34
Felleskostnad garasje: kr. 440
Vedlikeholdsinntekter: kr. 576

Styreleder opplyser pr. mail 27.08.24 at det pr. d.d. ikke er planlagt noen økning av felleskostnadene. Hva som skjer i årsmøtet 2025 er foreløpig ikke avklart.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes.

Felleskostnadene betales kvartalsvis med kr. 24 456 pr. kvartal.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 8 108,- pr. 01.01.2024
For år 2024 utgjør eiendomsskatt for denne boligen kr. 8108 (kr. 2027 pr. termin).

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 925 747,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 10 308 919,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5, orgnr. 987444320

Om sameiet

- Sameiet består av 1 blokk med til sammen 22 seksjoner, 1 garasje- og 21 boligseksjoner
- Sameiets eiendom har gårdsnr: 28 bruksnr: 273 i Oslo kommune
- Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987 444 320
- Selskaper eller juridiske personer kan ikke kjøpe, erverve eller eie en leilighet i sameiet, iht. vedtektene

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av BORI BBL
- Sameiets revisor er SLM Revisjon AS

Sameiets lån:
- Sameiet har ingen lån

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har avtale med Gårdreform AS.

Forsikring:
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 58766038. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.
- Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000
- Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 10 105 for 2022.
- Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Garasje:
Hver boligseksjon er tillagt 1 plass i den separate garasjeseksjonen som ligger under bakkenivå. Garasjen er seksjonert som seksjon 1 i sameiet. Hjemmel til seksjon 1 er således delt opp i ideelle eierandeler, hvor hver p-plass representerer en ideell 1/22 del. Seksjonseier som selger sin boligseksjon, må sørge for at hjemmel til den ideelle andelen i garasjen over skjøtes samtidig med boligen. Det er ikke anledning til å selge sin del av garasjeanlegget – seksjon nr. 1 – eller leie ut plassen til andre enn seksjonseiere/beboere i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5.

Styrets arbeid 2023 - Vedlikeholdsbehov:
Bygget vårt er over tretti år og behovet for generelt vedlikehold vil øke i fremtiden.

Lekkasjer i taket over bodene innenfor garasjen:
Det har lenge vært fukt i disse bodene, men i vinter har vi ikke avdekket mye fukt her. Behovet for fjerning av asfalten over å legge ny membran og asfalt fra søppelboden og ut, er et relativt stort prosjekt. Styret har hatt en befaring med byggeteknisk ekspertise som konkluderte med at en renovering av asfalt og betongdekke over bodene neppe ville fjerne fuktproblemet. Styret har derfor ikke gått videre med renoveringsplanen. Skulle problemet øke vil styret vurdere saken på nytt.

Utskifting av takvinduer:
Det største behovet er utskiftning av takvinduer i midtleilighetene. Det er lekkasjer flere steder. Den byggemåte som er valgt er ikke gunstig og alt fra lapping, som ikke løser problemet på sikt, eller totalombygging kan komme på tale. Foreløpig ser det ut til at vi har fått tettet dette. Her har Yngve Løberg vært kontaktperson i forbindelse med håndverkere. Dette er har styret på vedlikeholdsplanen.

Større fremtidige vedlikeholdsprosjekter.
Taket og vinduene i huset er over 30 år gamle. Foreløpig har vi reparert og skiftet vinduer enkeltvis ved behov. Taket er tettet der det har vært lekkasjer. Vi ser derfor ikke noe umiddelbart behov for en total tak- og vindusrenovering, men når den tid kommer er ikke dagens husleienivå tilstrekkelig til så store prosjekter. Dette må derfor dekkes av engangsinnbetaling eller lånopptak med dertil hørende økt husleie.

Informasjon om vedlikeholdsfond og ekstra strøm.
Styret ser behovet for et vedlikeholdsfond. Det er viktig at vi opprettholder denne innbetalingen, da det vil bli utbedringer byggmessig som fremover vil ha kostnader for sameiet. Teksten i budsjettet vises som "Vedlikeholdsfond".
Grunnet høye strømpriser så styret nødvendigheten å innhente dekning for dette.

Fra 1.januar ble dette lagt til i felleskostnadene. Styret vurderte beløpet til 21.000, - pr. mnd. fordelt etter brøken. Vi så behovet til og med 2 kvartal 2023. Vi mottok strømstøtte og vi har vært mer bevisste på å spare strøm ved å skru ned å bruke mindre strøm i fellesområdene. Styret vurdere dagens strømpriser fortløpende for 2024, men ser ingen grunn til å be om flere ekstra innbetalinger pr. d.d.

Alle interessenter oppfordres til å til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver må skriftlig tiltre sameiets vedtekter og ordensregler. Overdragelse skal meldes skriftlig til sameiets styre.

Selskaper eller juridiske personer kan ikke kjøpe, erverve eller eie en leilighet i sameiet.

Fellesformue
Kr 75 913,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Kun elektrisk- eller propan-grill bør benyttes på terrasser.
- Markiser og lignende må være ensartet etter vedtak i sameiermøte.
- Seksjonseierne må ikke skifte avtrekksvifte uten godkjennelse av styret. En må heller ikke endre innstillingene på avtrekket fra leilighetene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold

Iht. sameiets ordensregler forutsettes det at de som har hund sørger for at den ikke generer de øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 58766038

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 510 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreraler, parkering, plen og grøntareal. Fellesområdene inkluderer også blant annet trimrom, ski- og smørebod og sykkelparkering. Felles oppholdsrom/stue som kan benyttes ved arrangementer. Her kan man dekke på til 25-30 gjester.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Parkering

Til leiligheten medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er i tillegg gjesteparkering på felles asfaltert uteareal/gårdsplass over garasjen.

Iht. sameiets vedtekter har seksjonseier rett til å etablere ladestasjon for el-bil på garasjeplassen. Styret anbefaler å bruke elektriker som kjenner bygget, men det er ingen betingelse å bruke dem. Det gjøres oppmerksom på at med dagens løsning må alle som ønsker å installere elbillader strekke ledningene til eget sikringsskap fra laderen i kjelleren.

I henhold til vedtektenes § 3, eier alle boligseksjonene en ideell 1/22 av garasjeseksjonen (seksjon nr. 1). Dette medtas ved overskjøting av boligseksjonen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Øvre Ullern, like ved kollektivtransport og flotte turområder. Et hyggelig og tilbaketrukket sameie med kun 21 leiligheter. Flotte fellesområder, nydelig utsikt og gode solforhold. En av sameiets nære naboer er idylliske Mærradalen med skiløyper, samt flotte tur- og gangveier helt opp til Bogstad. Herfra har man kort vei til Nordmarkas omfangsrike natur. Legg

også gjerne søndagsturen til Eplehagen i Lilleakerbyen eller til Granfossen ved Lysakerelven. Lysakerelven starter i Bogstadvannet og renner ut i Lysakerfjorden, og har fine turveier langs elven som er variert av gammel industri og hyggelige naturopplevelser. En av de populære badestedene i området er Sollerudstranda som er hyppig besøkt av badeglade gjester i sommersesongen. Her nede ligger også Lysaker brygge som er et fint sted for spasering langs vannkanten. Det er i tillegg kort vei til Ullern tennisklubb, Oslo Golfklubb Bogstad og flere treningssentre.

Området har et godt kollektivtilbud, Det er ca. fem minutters gange til Åsjordet T-banestasjon som tar deg effektivt til Majorstuen på ca. ti minutter eller til Jernbanetorget på ca. 15 minutter. Banen har avgang hvert 15. minutt. Det er ca. ti minutters gange til busstoppet Lyseveien med avganger retning Røa og Lysaker/Tjuvholmen.

Nærmeste dagligvarebutikker er Joker Ullern eller Kiwi Ullern Allè. Videre er det kort vei til Rema 1000 i Vækerøveien, samt Kiwi og Coop Prix på Lilleaker. Alt ettersom hvor man er forbi i hverdagen. Ønsker man ytterligere servicetilbud, er det kort vei til både CC Vest og Røa med et stort og variert servicetilbud. På CC-Vest finner man et variert utvalg av kjedebutikker, vinmonopol og selvstendige butikker. Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med ferskvaredisk og post i butikk. Det er også kort vei til populære Røa Bad og SATS Røa med moderne treningsfasiliteter. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen og handlegatene i Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.11.1992.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3062. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/28/273/14:
27.08.1937 - Dokumentnr: 9104 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1980 - Dokumentnr: 2192 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2024 - Dokumentnr: 1680547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Hefter i ideell 1/22 av matrikkelenhet tilhørende:
Bjørum Anne-Marie Refsum
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1990 - Dokumentnr: 74655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 600/3095

27.08.1937 - Dokumentnr: 9104 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1980 - Dokumentnr: 2192 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2024 - Dokumentnr: 1680547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1990 - Dokumentnr: 74655 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 138/3095

301/28/273/1:
27.08.1937 - Dokumentnr: 9104 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1980 - Dokumentnr: 2192 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2024 - Dokumentnr: 1680547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Hefter i ideell 1/22 av matrikkelenhet tilhørende:
Bjørum Anne-Marie Refsum
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1990 - Dokumentnr: 74655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 600/3095

27.08.1937 - Dokumentnr: 9104 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1980 - Dokumentnr: 2192 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2024 - Dokumentnr: 1680547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1990 - Dokumentnr: 74655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 138/3095

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 92 000,-
Tilrettelegging: 12 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 773- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 168 973,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2024

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Megler 2

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Øvre Ullern terrasse 5

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 273, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 **Rapportdato:** 29.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18745-2347 **Referansenummer:** MX5014

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

Gå til side

UTVENDIG

Terrassebygg oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppførings tidspunktet. Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv. Yttervegger har bærende konstruksjoner i betong, utvendige fasader med puss isolerte malte overflater. I tillegg isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Takkonstruksjon i tre, dekket med takstein. Bærekonstruksjon og etasjeskillere i betong.
Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: parkett, fliser, teppe.
Vegger: malte flater, tapet, fliser.
Himling: malte flater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har antatt mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, belysning, servant med innredning, dusj hjørne med forheng, bidé, toalett, innmurt badekar.

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv, tapet på vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk med nedfelt stålkum.

Våtrom TG3
Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et eldre sluk fra byggeår og det kan i slike sluk ikke være tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes badets alder samlet ut fra byggeår. Våtrommet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at våtrommene er av eldre dato og har sluk og membran fra byggeår må våtrommene påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre sluk med og uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

Gå til side

KJØKKEN

Profilert malt innredning, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, nisje for oppvaskmaskin, integrert kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv, tapet på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon, tilluft i ventiler i vinduer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslange

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

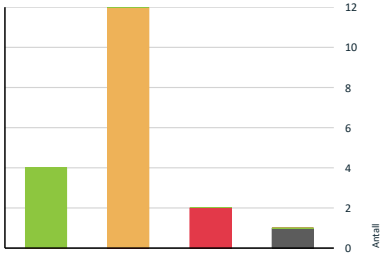
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående grei standard på overflater og utstyr. Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt, inneholder følgende rominndeling: entré, 2 stk. soverom hvorav et med utgang til terrasse, peisestue, kjøkken/stue/spisestue med utgang til terrasse på ca. 15,5 kvm., bad/wc, toalett, vaskerom.
Det medfølger/disponeres bod og 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Fremtidig oppgradering og vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det er noe krakkelering og svelling på utforinger mm.
Det har vært en lekkasje via takvinduer i stue, dette er nå utbedret utvendig og glass er skiftet.
Sameiet skal utbedre vindusbrett i stue samt noe malingsflikk i på vinduskarmer i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må forventes.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Noe justeringer må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke, belagt med fliser. Markise, varmelamper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe løs fug, riss i fliser, ujevnheter, avflassing av maling på rekkverk, noe råteskader i overgangslist ved mur (TG3) mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

Fremtidig oppgradering må påregnes.



Ca. 15,5 kvm., 5,28 x 2,93 meter

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser, teppe.
Vegger: malte flater, tapet, fliser.
Himling: malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs tapet, skjolder, slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Nivellering stue/kjøkken, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering peisestue, avvik ca. 10-20 mm

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har antatt mursteinspipe og åpen peis.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på karmer, gerikter og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justeringer, vedlikehold mm må påregnes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, belysning, servant med innredning, dusj hjørne med forheng, bidé, toalett, innmurt badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sprekker i fliser, løse fliser mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet må renoveres.





3 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv, tapet måp vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk med nedfelt stålkum.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger, bad vegg i vegg, rørføringer mm. Risiko ansees for stor for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert malt innredning, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, nisje for oppvaskmaskin, integrert kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på innredning, eldre rørføringer mm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering må påregnes.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, tapet på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eldre rørføringer, noe bom/hullyd under fliser, noe løs tapet mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig oppgradering må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekraner

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, tilluft i ventiler i vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslange

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

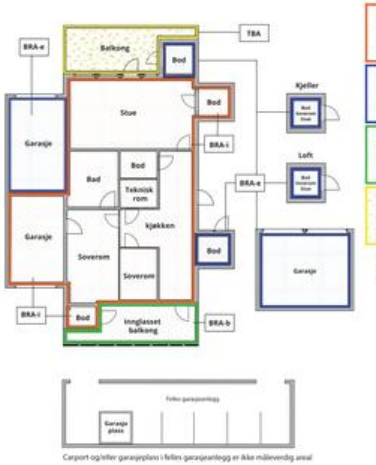
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	131	7		138	16
SUM	**131**	**7**			**16**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré , 2 stk. soverom, et m/utg terrasse , Bad/wc, Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken , Stue/spisestue m/utg terrasse , Peisstue		

Kommentar

Entré, 4,3 x 2,1, 1 x 1,6
Toalett/vaskerom, 3,3 x 1,9
Bad, 2,2 x 2,4
Soverom 1, 3,8 x 3,3
Soverom 2, 3,8 x 2,1
Kjøkken, 5,3 x 3
Stue/spisestue, 6,8 x 5,8, målt til midt skrå vegg
Peisestue, 5 x 5,3, målt til midt på skrå vegger

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger mm. Arealet i denne leiligheten er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak, takvinduer, skrå vegger og sprang medfører at en en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. En eksakt oppmåling med målenøyaktighet innenfor 2 % er ikke utført. For eksakt mål oppfordres til å bestille en kontrollmåling av arealet av Romly AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	131	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Anne-Lene Bjørum Refsum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	273		14	2502 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Øvre Ullern terrasse 5

Hjemmelshaver
Bjørum Anne-Marie Refsum

Boligselskap
Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Forretningsfører
BORI

Organisasjonsnr
987444320

Felles formue
Kr. 10 498 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 75 913 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og rolig beliggende i populært område på Ullern. Gode solforhold. Nærbutikk, samt kort vei til CC Vest handlesenter og Røa senter med et variert utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud. Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
1990

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	58766038			

Kommentar
Bygningsforsikring

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MX5014

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Røa

Oppdragsnr.
22-0099/24

Selger 1 navn
Anne-Lene Bjørum Refsum

Gateadresse
Øvre Ullern terrasse 5

Poststed
OSLO

Postnr
0380

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: ANNE-MARIE REFSUM BJØRUM

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 34
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: SPREKK I GULVFLIS PÅ BAD

Document reference: 22-0099/24

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

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: Nei

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
Beskrivelse: UTETTHET I TAKVINDUER, REPARERT AUGUST 2024

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
Beskrivelse: En beboer fikk skjeggkre. Eler rekvirerte spesialist og skjeggkre er borte.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 22-0099/24

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: 22-0099/24

Tilleggskommentar

Lekkasje fra takvinduer har pågått gjennom mange år, og styret har oversikt over kommunikasjon. Endelig vedtak ble gjort våren -24, og tiltak igangsatt august 2024. Vinduer i tak ble fjernet, og skaden utbedret (blikkplater dekket ikke riktig). Alle takvinduene ble byttet ut, og utvendig vedlikehold utført. Det vites ikke om drypp gjennom vinduskarmer gjennom mange år har forårsaket skjulte skader. Innvendig skade på benk under vinduer, samt maling/vedlikehold av vinduskarmer, besørges av styret/sameiet.

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 forsikringskostnader 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: 22-0099/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lene Bjørum Refsum	8f6ce62b21bfdcf00fa9567a34dc3fccb2b18066	29.08.2024 14:09:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 22-0099/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

Orgnr: 989 987 011 MVA
Registrert i Foretaksregistret

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa
v/Lene Solem l.solem@nordvikbolig.no

Deres Ref 7968534 / 22-0099/24 Lillestrøm, 07.08.2024
Viser til bestilling av 05.08.2024

Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll, vedtekter/husordensregler Informasjon til beboerne

Megleropplysningene faktureres direkte fra Ambita/Infoland i henhold til pris oppgitt ved bestilling.

Eier i henhold til vårt register:
Bjørum, Anne-Marie Refsum

Seksjonsnummer: 14
Adresse: Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskapet: Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5
Gnr/Bnr: 28 / 273
Kommune: OSLO
Organisasjonsnummer: 987444320
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Styregodkjenning: Nei
Forkjøpsrett: Nei
Parkering: . Se vedtektene § 3
Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører
Forsikringsselskap:
Gjensidige Forsikring ASA 58766038 Gjensidige

Selskapets lån: Sameiet har ikke lån.

Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler

Økonomiske opplysninger om seksjonen:
Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 24 456,00 kr Kvartalsvis

Felleskostnader	21 306,00
Strøm bil	103,00
Felleskostnad garasje	1 320,00
Vedlikeholdsinntekter	1 727,00

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Pr. i dag er selgers utestående kr. 0,00

Vi fakturerer hele terminer og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesperioden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale felleskostnader på selgers giroer, men vente til nye giroer er mottatt. Dette for å forhindre feil i kundereskontroen til boligselskapet. Vi ber om at KID nummer benyttes ved innbetalinger.

Ligningsposter pr. 31.12.2023
Formue Kr. 75 913
Gjeld Kr. 10 498

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:

- Dyrehold: Se husordensreglene punkt 2
- Garasje: Garasje: I henhold til vedtektenes § 3, eier alle boligseksjonene en ideell 1/22 av garasjeseksjonen, (seksjon nr 1) seksjon 22 eier 2/22. Dette må medtas ved overskjøting av boligseksjonen.
- Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Gårdreform AS. Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til tlf: 22 38 38 38 eller e-post: post@gardreform.no
- TV og Bredbånd: Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no

Eierskiftemelding:

Eierskiftegebyr : kr 6 385,- inkl mva, faktura ettersendes når eierskiftemelding er notert hos oss.

Vennligst vent med betaling av eierskiftegebyret til faktura er mottatt, da KID nummer må benyttes ved betaling.

Melding om ny eier sendes til:
post@sebraforvaltning.no eller: Bori BBL, Postboks 232, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at eierskiftemelding også oversendes styreleder

Kontakt informasjon til styrets leder: Wendy Bjønness Steen , wendy.bjonness@gmail.com 90050200

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, samt selgers nye adresse, e-post og gjerne telefonnummer**.**
Dersom boligen skal leies ut ber vi om at dette fremgår av eierskiftemeldingen.

Spørsmål knyttet til eierskifter kan rettes til
tlf: 23 89 10 20 eller post@sebraforvaltning.no

Annen informasjon: *Opplysningen ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det forekomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet forretningsfører til kunnskap eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.*

Med vennlig hilsen
BORI BBL
Autorisert regnskapsførerselskap

Guro Dahle
Rådgiver eierskifter, bruksoverlating og felleskostnader

Telefon: 23 89 10 20 / 63 89 02 00

VEDTEKTER

for

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Flertall for å fjerne tekst ~~senior~~leilighet og ~~senior~~sameie

Vedtatt i sameiermøte 4. juni 1991, med endringer vedtatt i sameiermøter 16. mars 1998, 22. mars 1999 (revidert og supplert på sameiermøte med sikte på å tilpasse vedtektene til lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31), sameiermøter 13. februar 2002, 9. februar 2005, 26. mars 2009, 18. mars 2014, 12. mars 2015, 24. mai 2022. Vedtatt i sameiermøte 26. april 2023.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er S/E Øvre Ullern Terrasse 5. Forretningssted er Oslo.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i Øvre Ullern terrasse 5, gnr. 28, bnr. 273 i Oslo. Den enkelte seksjonseier er sameier i fellesareal og bruksrettigheter i samme dersom ikke annet formelt er avtalt.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets formål er videre å skape et trygt, representativt og rolig miljø.
Selskaper eller juridiske personer kan ikke kjøpe, erverve eller eie en leilighet i sameiet.

§2
Organisering av sameiet. Råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av Årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Loven innfører en tidsbegrensning på 30 år for midlertidig eneretter. Denne gjelder uavhengig av om begrensningen tas inn i vedtektene eller ei. Eksisterende eneretter er også omfattet av begrensningen, så eventuelle bestemmelser i dagens vedtekter må endres. Om ordningen er ment å være permanent, må det reseksjoneres.

Salg og overdragelse av leilighet skal meldes hurtigst mulig til Sameiets styre for å sikre prosessen. Erverver og leietaker må skriftlig tiltre sameiets vedtekter og ordensregler. Utleie og lignende disposisjoner skal godkjennes av sameiets styre. Godkjennelse skal gis med mindre særlige, saklige grunner taler mot det. Det er styrets oppgave å tilse at disse retningslinjer blir fulgt.

§ 3
De enkelte seksjoner

For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk som bygger på seksjonenes boareal. Nevneren i sameierbrøken er 3095. Telleren i sameierbrøken er:

S. nr. 1	garasje	600	S. nr. 12	bolig	108
S. nr. 2	bolig	135	S. nr. 13	”	107
S. nr. 3	”	110	S. nr. 14	”	138
S. nr. 4	”	158	S. nr. 15	”	68
S. nr. 5	”	68	S. nr. 16	”	120
S. nr. 6	”	101	S. nr. 17	”	108
S. nr. 7	”	115	S. nr. 18	”	107
S. nr. 8	”	110	S. nr. 19	”	138
S. nr. 9	”	154	S. nr. 20	”	102
S. nr. 10	”	68	S. nr. 21	”	172
S. nr. 11	”	115	S. nr. 22	”	193

Hver boligseksjon er tillagt 1 plass i den separate garasjeseksjonen som ligger under bakkenivå. Boligseksjon 22 er tillagt 2 plasser – jfr. vedlegg som viser hvilke plasser som tilhører boligseksjonen. (Vedlegg 1). Garasjen er seksjonert som seksjon 1 i sameiet. Hjemmel til seksjon 1 er således delt opp i ideelle eierandeler, hvor hver p-plass representerer en ideell 1/22 del. (Eier av seksjon 22, som har 2 plasser, har hjemmel til 2/22) Seksjonseier som selger sin boligseksjon, må sørge for at hjemmel til den ideelle andelen i garasjen over skjøtes samtidig med boligen. Det er ikke anledning til å selge sin del av garasjeanlegget – seksjon nr. 1 – eller leie ut plassen til andre enn seksjonseiere/beboere i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5.

Hver boligseksjon er tillagt 1 bod jfr. vedlegg som viser hvilke boder som tilhører boligseksjonen. Alle andre deler av bebyggelsen er fellesareal.

Tomten på 2951 kvadratmeter, bortsett fra arealet medgått til bolighuset og 3,6 meter terrasse på grunnplan i 1. etasje er fellesarealer.

§4
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 5
Vedlikehold. Vedlikeholdsfond

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning for den enkelte sameier. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. Seksjonseier må ha et avtrekk fra kjøkkenet som kan fungere sammen med det avtrekksystemet som finnes i bygget.

Hver seksjonseier har ansvar for å holde egne terrasser, blomsterkasser og annet i orden og forebygge skader fra uvær, snø og regn og må adressere styret ved vedlikeholds utfordringer.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgangen og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekking av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
Styret

Medlemmene velger på årsmøtet et styre bestående av tre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det velges ett eller to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremøtet innkalles av lederen eller to styremedlemmer i fellesskap.

To av styrets medlemmer tegner i fellesskap sameiet. Saker av større viktighet, så som salg eller pantsettelse av fast eiendom, eller inngåelse av avtaler som pålegges sameiet utgifter ut over de normale fellesutgifter, skal forelegges sameiermøtet.

Før hvert ordinære årsmøte setter styret opp et budsjett for året for fellesutgifter som assuransepremie, offentlige avgifter, drift og vedlikehold av ytre og indre fellesarealer, utvendig hus, tekniske installasjoner, vaktmestertjeneste, forretningsførerhonorar, anskaffelse av fellesutstyr m.m. Budsjett skal også dekke avsetning til framtidig vedlikehold.

§ 7
Styrets arbeid og kompetanse

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i de enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret skal forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser og fellessaker som blant annet omfatter:

- holde anlegget utvendig i representativ stand
- holde innvendige fellesarealer i representativ stand
- ta seg av fellessaker som forsikring av eiendommen, fellesopplegg for varmtvann og tekniske installasjoner, vaktmestertjenester, felles offentlige skatter og avgifter, bruk av fellesarealer

Beslutningen om resepsjonstjenester krever, for å være gyldig, 2/3 flertall og besluttes i så fall for et år ad gangen.

§ 8
Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år, snarest mulig etter kalenderårets utløp og senest innen **(***utgangen av juni, altså tilsvarende borettslag. ***)** På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal framlegge skriftlig, datert fullmakt.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styrelederen og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem

fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de på møtet tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet, og sendes ut til alle seksjonseiere så snart som mulig etter møtet.

§ 9
Innkalling til årsmøte

- **Forvarsel** om fastsatt dato for årsmøtet sendes skriftlig til seksjonseierne **senest 30 dager** i forveien.
- **Saker** som seksjonseierne ønsker tatt opp på årsmøtet sendes styret **senest 21 dager** før årsmøtet.
- **Innkalling** til årsmøtet sendes skriftlig til alle medlemmer med **minst 14 dagers** varsel.

Sameiets styre forelegger for årsmøtet revidert årsregnskap med styrets beretning om alt vesentlig som har foregått i det forløpne år samt budsjett for felleskostnader for kommende år med fordeling av felleskostnader på den enkelte seksjonseier. Styret skal ellers på møtet ta opp de saker som eierseksjonsloven bestemmer samt de som er innsendt av medlemmene. Sistnevnte skal nevnes i innkallelsen.

Årsmøtet fastsetter og ajourholder ordensregler for eiendommen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- **Senest en uke før** ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10
Behandling av saker på årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11
Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem – 5 – prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, **krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.**

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiets regnskap skal føres av regnskapsfører som velges av styret. Sameiets revisor velges av seksjonseierne på årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Han eller hun må være statsautorisert revisor.

§ 13
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsetter deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets sin side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 14
Valgkomité

Medlemmene velger på årsmøte en valgkomité bestående av to medlemmer. Valgkomiteen fungerer for to år av gangen og skal fortrinnsvis bestå av tidligere styreledere. Sammen med saksdokumentene til det årlige årsmøte skal det vedlegges et forslag til valg av styremedlemmer i henhold til punkt 6 og revisor i henhold til punkt 12.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for varsler, vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks – 6 – måneder fra pålegget er mottatt.

§16
Fravikelse

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§17
Bytterett for p-plass for personer med nedsatt funksjonsevne

Dersom det er stilt krav i byggetillatelsen om at det skal opparbeides P-plasser for person med nedsatt funksjonsevne, er dette nå et tvunget vedtak.

§18
Rett til å etablere ladestasjon for bil

Enhver seksjonseier har rett til å etablere ladestasjon for EL-bil. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. Bestemmelsen gjelder om den er tatt med i vedtektene eller ei.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskiftninger av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Større bygningsmessige ombygginger innen en seksjon skal på forhånd meldes styret. Dette for å sikre byggets struktur som røropplegg, kanalopplegg, bærevegger og liknende som har konsekvens for bygget og andre beboere.

Lov om eierseksjoner er nå sist oppdatert 01/07/2021.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 21
Habilitetsregler

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997nr. 3 1.

Vedtektene og endringene av disse skal registreres i Foretaksregisteret.

-- 0 --

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Behandlet i sameiermøte 12. mars 2015
Behandlet i styret 13. november 2018
Behandlet i styremøte 31.mars 2022.

Årsmøtet 26.04.23. Flertall for å fjerne tekst vedr. «senior» i § 2 24.01. 2023.

1. HENSIKTEN MED REGLENE

Hensikten med reglene er å legge forholdene til rette for et trygt, representativt og rolig miljø for dem som bor i Øvre Ullern terrasse 5.

2. BRUK AV LEILIGHETEN, TERRASSE OG BOD

Den enkelte beboer bør sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Ved oppussing, forutsettes det at støyende arbeid tidfestes og varsles til de øvrige sameierne i god tid ved å legge et orienteringsskriv i postkassene eller e-postkassene.
Banking, boring, pigging av betong og fliser samt annet støyende arbeid skal utføres på virkedager mellom klokken 08.00 - 16.00.
Heisen er dimensjonert for inntil 13 personer eller maks 1000 kg. Den skal ikke benyttes til tyngre byggevaretransport.
Byggevarer skal ikke fraktes over naboeiendommer med mindre en har tillatelse til det fra det aktuelle sameiet. Avfall skal fjernes og kjøres bort fortløpende.

Alle beboere har krav på nattero i tiden mellom klokken 23.00 og 07.00. Ved selskapelighet etter klokken 23.00 bør hensyn tas til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameierstyrets skriftlige samtykke.

Kun elektrisk- eller propan-grill bør benyttes på terrasser.

Bruk av radio, TV eller lignende på terrassen bør unngås.

Oppsetting av levegger/veksthus eller lignende på terrassene må godkjennes skriftlig av sameierstyret.

Tørking og lufting av klær, lagring av gjenstander og lignende på terrassene bør foregå slik at det ikke er synlig for naboer.

Markiser og lignende må være ensartet etter vedtak i sameiermøte. Markisefarge er 4215/15.

Fuglebrett og lignende bør unngås da dette kan trekke til seg rotter, mus, og fugler som tilgriser markiser og lignende.

I leiligheten bør unngås å benytte fottøy som lager harde lyder som forstyrrer dem som bor under.

Det forutsettes at de som har hund sørger for at den ikke generer de øvrige beboere.

Seksjonseierne har enerett til å bruke de tak- og grunnplanterrasser som ligger utenfor deres leiligheter.

Seksjonseierne må ikke skifte avtrekksvifte uten godkjennelse av styret. Det kan ikke settes inn kjøkkenventilator med vifte, da sameiet har et eget ventilasjonssystem. En må heller ikke endre innstillingene på avtrekket fra leilighetene.
Seksjonseierne må sørge for å fjerne snø og vann fra husvegg og måke avløp fram til terrassekanten/blomsterkassene.

Eier har plikt til å varsle sameiet om vedlikeholds- eller reparasjonsbehov av sameiets bygningsmasse. Vedlikehold eller reparasjon skal godkjennes og utbedres av sameiet.

Dersom leiligheten skal stå ubebodd over lengre tid (6 uker) plikter eier å stenge vanntilførsel og koble fra strøm til småelektrisk utstyr samt sørge for jevnlig tilsyn og måke terrasser slik at vann har fri tilgang til takrenner eller sluk.

3. a) FELLESAREALER – GENERELT

Utgangsdør i hall og i garasjeport, garasjeport og dør fra trappehus til garasje bør normalt holdes låst hele døgnet.

Sendere til å åpne/lukke garasjeport må ikke oppbevares i bilen på grunn av tyverifare.

Skade forårsaket ved inn- eller utflytting m.v. betales av den sameier som forvolder skaden.

I fellesarealene bør det ikke plasseres inventar, utstyr, biler, sykler, ski, takgrinder eller lignende på andre steder enn de som måtte være til formålet.

Sameiere som har fryser, biler eller annet fast utstyr tilkoblet strøm må betale ekstra for dette. Prisen fastsettes av styret.

Vedr. utstyr som er fastmontert på sameiets eiendom med private midler.
Om utstyret skal flyttes eller nedmonteres og vil gjøre skade på sameiets eiendom må reparasjon utbedres av den private eier.

3. b) FELLESAREAL – OPPGANGER OG KORRIDORER

Utsmykking av oppgang og korridorer med bilder, antikviteter og lignende avtales etasjesameierne imellom.
Dørene mellom trappehuset og korridorene er branndører og skal holdes lukket.

3. c) FELLESAREAL – SØPPELHUS

Husholdningsavfall som kastes i kassene i søppelhuset må være forsvarlig innpakket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt og slikt avfall bør ikke lagres i søppelhus eller andre fellesarealer.

3. d) FELLESAREALER – GARASJE
Beboerne skal benytte sin tildelte garasjeplass til sin bil. Garasjeplassen må ikke benyttes til lagring av andre gjenstander, se punkt 3a siste avsnitt. Unngå å lagre lett antennelige gjenstander. Fjern mest mulig snø fra bilen før innkjøring da det ikke er sluk i garasjen.

3. e) EL-LADERE - GARASJEN.
Når det gjelder installerte og installering av EL-ladere til EL-biler i garasjen sees disse på som private og tilhørende hver enkelt seksjonseier. Montering av disse vil skje med egne private midler. (se under punkt 3.a)

3. f) FELLESAREALER – INNGANGSHALL
Døren skal holdes låst. Det bør ikke slippes inn noen som ikke er klarert fra leilighet. Skilting på dørtelefonanlegget, postkasse bør være ensartet.

3. g) FELLESAREALER – FELLESBOD INNENFOR GARASJE
Denne brukes til oppbevaring av bildekk og skiutstyr.

3. h) FELLESAREALER – FELLESBOD I GARASJE
Denne brukes til sykkelparkering.

Innkalling

til ordinært årsmøte 7 mai 2024



Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på www.bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Bori BBL fusjonerte med Sebra Forvaltning AS i 2023 og er dermed sameiets forretningsfører.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 vil avholdes tirsdag 7 mai 2024 kl. 16:00 i storstuen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder.
   - B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   - C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
   Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Se vedlegg A

   Årsmeldingen vedlegges og tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   A) Styrehonorar, forslag om kr 66 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **INNKOMNE SAKER**
   A) Terrasse på sameiets fellesområde, vedlegg 1
   B) Fordeling av TV-utgiftende, se vedlegg 2
   C) Ekstra strømregning, se vedlegg 2

6. **VALG AV TILLITSVALGTE, se vedlegg 3**

   A) Valg av 1 styremedlem for 1 år.

   B) Valg av 1 varamedlem for 1 år.

   C) Valg av valgkomitèe

Styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.
Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved signatur på oppmøteskjema.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE tirsdag 7 mai 2024.

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Terrasse på sameiets fellesområde (fra T.Storø)

TERRASSE PÅ SAMEIETS FELLESOMRÅDE

Som flere av dere har sett, er det bygget ny terrasse utenfor den sørvestre leiligheten i første etasje. Terrassen er delvis bygget på sameiets fellesområde og fremstår nå som en privat inngjerdet terrasse. Den er også bygget over viktig infrastruktur som septikkummen og der snø og is fra terrassene over faller eller måkes ned.

Terrassen ble godkjent av styreleder 12. mai 2023. Styret godkjente terrassen på styremøte 30. mai, dog uten å kjenne til styreleders godkjennelse eller møte mellom byggherre og styreleder. Det ble ikke lagt frem noen søknad eller beskrivelse av terrassebygget. Dette ble først kjent for resten av styret 26. september.

Styret har aldri behandlet bygging av terrasse på sameiets fellesområde og dette er ifølge vedtektenes § 11 tillagt årsmøtet.

Etter sommeren, da terrassen var ferdig bygget, ble det imidlertid klart at terrassen var delvis bygget utenfor leilighetens terrasseområde, slik dette er definert i vedtektenes § 3, siste setning.

Byggherre bestred dette gjentatte ganger og mente at terrassen kun var bygget på privat terrasseområde. Styreleder var også av denne oppfatning. På styremøte 26. september ble det besluttet å sende et brev til byggherre om at den delen av terrassen som var bygget på fellesområdet måtte fjernes. Styreleder tilbakekalte imidlertid brevet dagen etter uten styrebehandling.

Byggherre engasjerte deretter advokat som imidlertid konstaterte at terrassen var delvis bygget på sameiets fellesområde - så dette er det ikke lenger uenighet om.

Byggherre påberoper seg nå styregodkjennelsen og vurderer å saksøke styret.

Jeg mener at byggherre har ansvar for å påse at terrassebygget er utført i samsvar med lover, regler og inngåtte avtaler (se vedlegg) - uavhengig av styregodkjenning eller ikke. Styret kan ikke lastes for at byggherre har misforstått hvor tomtegrensen mellom privat terrasseområde og fellesområde går.

BESLUTNING/VEDTAK

Jeg ber om at årsmøtet beslutter at den delen av terrassen som er bygget på sameiets fellesområde skal fjernes. Et slikt pålegg må gis med 6 måneders varsel, Jfr. § 15 i vedtektene.

Det forutsettes at terrasseeier dekker kostnadene ved fjerning av terrassen.

De som er enig i at terrassen på sameiets fellesområde skal fjernes stemmer JA.

De som er uenig stemmer NEI.

Innstilling fra styret til Torgeir Storøs sak om rivning av platting i 1.etg.

Styret kan ikke se at søker Mattias Schill har gjort noe feil i denne saken. Søknaden gjaldt en platting som skulle settes opp på de eksisterende betonghellene. Tegningene som var vedlagt søknaden ble ved en beklagelig feil ikke distribuert til hele styret. Disse, og spørsmålet om fellesarealet, kom først opp noen mnd. etter at plattingen sto ferdig. Styret var derfor i god tro da søknaden ble innvilget. Styret mener også at Mattias Schill har handlet i god tro når han har bygget på betonghellene som innbefatter noen kvm av fellesarealet. Det var ikke snakk om fellesarealet når søknaden ble innvilget og plattingen ble satt opp.

Saksgang:

1. Han har søkt på korrekt vis om å bygge plattingen.

2. Det ble gjennomført befaring, der samtlige styremedlemmer var til stede. Dette ledet til en avtale som ble signert av Styreleder og senere enstemmig godkjent av styret. Plattingen ligger på betonghellene som også ble disponert av Bjørg og Johan alle årene da de bodde der.

3. Bygget ble satt opp i henhold til vedlagt søknad.

4. Styret skal fungere som en rammesetter når det gjelder slike saker. Styret kan sette krav til høyde, størrelse og utførelse. Dette ble ikke gjort her og tiltaket ble satt opp i henhold til søknad. Styret tar gjerne selvkritikk når det gjelder rammesetting.

5. Vi ser også at både kloakkluken og rømningsveien er utvidet i ettertid og forbedret og tilfredsstiller kravene til de som skal inspisere og har service på
kloakken.

6. Gjerdet rundt terrassen er ikke søknadspliktig i henhold til Plan og Bygningsloven.

Styreleder forholder seg ikke til forskjellige påstander om hvem som har godkjent hva eller hvem som har sagt hva ved gitte tidspunkter.
Styreleder forholder seg kun til fakta og det er de punktene som er skissert over.

I vanlige tilfeller skal fellesområdet disponeres av årsmøtet. Det kreves 2/3 flertall i årsmøtet for å få disposisjonsrett.

Vi går ut fra at avtalen som ble inngått i 1991 og som regulerer bruksretten av fellesområdet i 1. etg. ble gjort med 2/3 flertall. Denne avtalen bør reforhandles etter som det i 1997 kom en ny lov som sa at en slik disposisjon av fellesområdet skal nedfelles i vedtektene.

Blir det stemt for å ikke å rive vil styret utarbeide et forslag til avtale mellom sameiet og seksjonseierne i 1.etg. som skal felles ned i Sameiets vedtekter.

BESLUTNING.
Styret ber om at saken stemmes over og at årsmøtet sier NEI til dette forslaget fordi rivning kan medføre uheldige ettervirkninger for Sameiet ØUT 5, og at det ikke har kommet noen innsigelser fra andre sameiere enn Storø.

5. INNKOMNE FORSLAG
B) Fordeling av TV-Utgiftene (fra Bjørg Duve)

Innstilling fra styret til Bjørg Duve sin sak om fordeling av TV-utgiftene.

Innstilling og beslutning:

Styret har gjennomgått kontrakten med Telia Norge AS. Denne kontrakten er en overføring fra tidligere GET avtale.

Kontrakten ble inngått 26.03.2020. Når det gjelder fordeling av kostnadene, ser styret at denne er fordelt på brøken, slik den har vært bestandig.

Om man skal endre dette til likt beløp for alle, må det 100% godkjennelse fra samtlige sameiere.

5. INNKOMNE FORSLAG
C) Ekstra Strømregning (fra Bjørg Duve)

Innstilling fra styret til Bjørg Duve sin sak om ekstra strømregning.

Innstilling og beslutning:

Styret er ikke innstilt på å bruke penger fra vedlikeholdsfondet til evt. ekstra strømutgifter, da strøm er en løpende driftskostnad for sameiet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag: Wendy Bjønness Steen

B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Forslag: Yngve Jan Løberg

D) Valg av valgkomité for 1år

Forslag: xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 26.4.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Mona Johanne Bringsvor Strøm	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Knut Christian Møller	2023-2025 (2år)
Styremedlem.	Torgeir Storø	2023-2024 (1år)
Varamedlem:	Liv Ingunn Gullbrekken	2023-2024 (1år)
Varamedlem:	Mattias D.M. Schill	2023-2025 (2år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 1 blokk med til sammen 22 seksjoner, 1 garasje- og 21 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr: 28 bruksnr: 273 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987 444 320.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen lån.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS.
Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til telefon nummer 22 38 38 38
eller e-post adressen post@gardreform.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no.

Forsikring:
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 58766038.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 10 105 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2023

Drift og vedlikehold:

Styret har i løpet av 2023 avholdt 10 ordinære styremøter, et budsjettmøte og 1 ekstra styremøte i forbindelse med byggesaken i 1.etg. Leilighet H0105

Vedlikeholds behov:

Bygget vårt er over tretti år og behovet for generelt vedlikehold vil øke i fremtiden.

- Ny terrassedør og vindu mot den nordvendte terrassen i 5. etg. ble montert januar 2023.

- Lekkasjer i taket over bodene innenfor garasjen. Det har lenge vært fukt i disse bodene men i vinter har vi ikke avdekket mye fukt her. Behovet for fjerning av asfalten over å legge ny membran og asfalt fra søppelboden og ut, er et relativt stort prosjekt. Styret har hatt en befaring med byggeteknisk ekspertise som konkluderte med at en renovering av asfalt og betongdekke over bodene neppe ville fjerne fuktproblemet. Styret har derfor ikke gått videre med renoveringsplanen. Skulle problemet øke vil styret vurdere salen på nytt.

- Det største behovet er utskiftning av takvinduer i midtleilighetene. Det er lekkasjer flere steder. Den byggemåte som er valgt er ikke gunstig og alt fra lapping, som ikke løser problemet på sikt, eller total ombygging kan komme på tale. Foreløpig ser det ut til at vi har fått tettet dette. Her har Yngve Løberg vært kontaktperson i forbindelse med håndverkere. Dette er har styret på vedlikeholdsplanen.

- Retningslinjer for legging av nye fliser på terrassen..... se vedlegg A

- Større fremtidige vedlikeholdsprosjekter.
  Taket og vinduene i huset er over 30 år gamle. Foreløpig har vi reparert og skiftet vinduer enkeltvis ved behov. Taket er tettet der det har vært lekkasjer. Vi ser derfor ikke noe umiddelbart behov for en total tak- og vindusrenovering, men når den tid kommer er ikke dagens husleienivå tilstrekkelig til så store prosjekter. Dette må derfor dekkes av engangsinnbetaling eller lånopptak med dertil hørende økt husleie.

HMS:
Vi har fått lagt sklisikker tape på flisene i inngangspartiet.
Skilt/bukk som indikerer og advarer om at flisene i inngangspartiet kan være glatte.

Alarmsystem garasjen:
Anlegget fungerer tilfredsstillende. Vi har hatt noen episoder og utrykninger i 2023. Alarmen er tilknyttet Verisure. Garasjen er helsikret for brann døgnet rundt. Verisure har kamera slik at de har mulighet å se hva som skjer ved et evt. innbrudd eller tilløp til brann. Innbruddsalarmen er aktiv mellom 24.00 og til 06.00.
NB! Det er opp til hver enkelt å sette seg inn i hvordan alarmsystemet fungerer, slik at vi slipper unødige utrykninger som koster sameiet.

Kloakken:
Etter fortsatt oppfordringer og rundskriv har kloakken fungert bra i 2023. Det henger et tydelig skriv om dette i heisen. Dette har virket forebyggende. Håper dette vil fortsette i 2024. Da vi nå har fått flere nye beboere i sameiet vil vi passe på at de også får den informasjonen som trengs.

Ladestasjon El-biler:
Det er nå 4 stk. som har eget ladepunkt i garasjen.
Ladepunktene i garasjen går via sikringsboksen til hver enkelt. Montering bekostes av den enkelte. Se §18 i Vedtektene.

Handicap parkering:
Handicap parkering er en plass nærmest hovedinngang. Se også §17 i Vedtektene.

Søppelboden:
Her har kommunen byttet lås slik at søppeltømmerne har tilgang, men universal nøkkel
Husk å holde søppelboden ryddig og låst.

Garasjen:
Garasjeporten har jevnlig ettersyn, og fungerer tilfredsstillende.

Service ventilasjon / ORAS:
Det gjennomføres årlig vedlikehold av systemet.

Fellesarealene:
Interiørkomiteen Hanne, Liv G. og Mona oppgraderte foajeen med nye sittestoler, speil og bilder. Vi fikk mange positive tilbakemeldinger og synes selv at det ble veldig bra.
Teppene i både korridorene og fellesstuen er renset som avtalt. Vinduspuss og annen rengjøring er utført tilfredsstillende Mallik AS.

Rømningsveier:
Rømningsveiene i sør er tilfredsstillende. Styret ser på en evt. port i gjerdet hos Haga mot øst.

Trær og busker i Ullernskogen:
Styret har hatt en god dialog med Ullernskogen Boligsameie. Høsten 2022 fikk vi toppet mange trær og mye av underskogen. Vi har en avtale om at dette skal gjøre2 hvert annet år. Det vil si at dette vil bli utført igjen i 2024.03.19

Brannvern:
Batteriskifte av brannvarslere i korridorene utføres. Alle slukningsapparatene i fellesområdet skal være holdbare. **Styret oppfordrer sameierne og holde sin egen garasjeplass ryddig og fri for brennbart materialer.** Hver enkelt har ansvar for brannvern og ettersyn i egen leilighet.

Vårdugnad:
Vårdugnad ble avholdt. I den anledning fikk vi pusset opp postkassene. Takk til Eilin og Wendy for bra innsats med oppgraderingen. Ellers takker styret for god deltagelse fra alle på vårdugnaden. Blomsterkomiteen ryddet og plantet for våren.

Vi vil takke Knut, Torgeir, Johan og Yngve spesielt som har utført forefallende arbeid, små og store reparasjoner hele 2023.
Styret har også mottatt tilbakemeldinger om at flere av sameierne våre er behjelpelig og har også ved flere anledninger hjulpet beboere med interne saker.

Blomsterkomiteen:
Styret vil takke blomsterkomiteen for omtanken og alt arbeidet som er nedlagt i året som er gått. Blomsterkomiteen har bestått av Hanne Mathisen, Liv Gullbrekken og Mona Bringsvor.

Julebords komiteen:
Vi møttes til dekket bord og god stemning onsdag 29. november. Komiteen takker for en hyggelig og minnerik aften. Det er ingen tvil om at sameierne satte pris på dette. Styret fikk mange hyggelige tilbakemeldinger og vi føler at denne tradisjonen er med på å skape et godt miljø og gode relasjoner i vårt lille sameie.

Informasjon om vedlikeholdsfond og ekstra strøm.

Styret ser behovet for et vedlikeholdsfond. Det er viktig at vi opprettholder denne innbetalingen, da det vil bli utbedringer byggmessig som fremover vil ha kostnader for sameiet.
Teksten i budsjettet vises som "Vedlikeholdsfond".

Grunnet høye strømpriser så styret nødvendigheten å innhente dekning for dette.
Fra 1.januar ble dette lagt til i felleskostnadene. Styret vurderte beløpet til 21.000, - pr. mnd. **fordelt** etter brøken.
Vi så behovet til og med 2 kvartal 2023.
Vi mottok strømstøtte og vi har vært mer bevisste på å spare strøm ved å skru ned å bruke mindre strøm i fellesområdene.
Styret vurdere dagens strømpriser fortløpende for 2024, men ser ingen grunn til å be om flere ekstra innbetalinger pr. d.d.

Annet:
Sameiet hadde den glede å ønske Anne Berg Simonsen og Lasse Simonsen velkommen som nye sameiere etter Inger-Lise Wilhelmsen.

Vi hadde også dessverre et dødsfall i sameiet 2023 hvor vi mistet Ole Pedersen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2023 var totalt kr 1 834 682.
Dette er i tråd med budsjett.

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 1 455 809.
Dette viser kr 518 342 lavere enn budsjett.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 392 793.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.
Budsjettet er vedlagt sist i årsregnskapet.

Budsjettet gir et negativt forventet årsresultat på kr 10 147.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2022.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 5 %.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften økes med 11% i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 21 % i 2024.
Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Styret
i
Styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Vedlegg A

Retningslinjer vedrørende legging av fliser og vedlikehold på terrassene.

Kjære beboer!

Styret ga i skriv fra 11/6 i år en oppdatering på starten på det vi kalte Terrasseprosjektet.

Vi har nå erfaring fra 3, snart 4 beboere som allerede har renovert sine terrasser.
I forbindelse med renovering av terrassene har vi innhentet en tilstandsrapport fra OPAK samt de ansvars messige forhold fra Sebra Forvaltning.

Det viser seg at takrenner, betongkonstruksjoner og blomsterkasser stort sett er i god stand. Det er heller ikke alle som har problem med flisene.

Styret har via tidligere dokumentasjon, gjeldende Vedtekter for Øvre Ullern Terrasse 5 og Eierseksjonsloven sett på ansvarsforhold med hensyn til terrassene.
Nå er det i tidligere dokumentasjon i ØUT 5 ikke nevnt noe spesifikt om terrassene, utenom fellesareal og eierspesifikke areal.

I eierseksjonslovens § 33 står blant annet følgende;
'Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like'.
I dette tolkes det å holde blant annet terrassekonstruksjonen ved like og utbedre denne når det blir nødvendig. Samtidig har seksjonseier en plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet slik at skader på fellesarealet forebygges, beskrevet i § 32.
Sameiet har således ansvar for terrassenes basisoppbygging samt takrennene, men ikke slitebelegget, det vil si flisene. Rehabilitering av flisene vil ikke medføre inngripen i konstruksjonen eller basis betongoppbygging.
Sebra Forvaltning konkluderer med at;
'Styret må sikre at flislegging på terrassene blir gjort av leverandør som garanterer fagmessig utførelse og be eierne om dokumentasjon for dette før igangsettelse. Flislegging eller annet dekke må eierne bekoste selv'.

Som nevnt ovenfor får betongkonstruksjonen og takrennene godkjent. Videre synes blomsterkassene, som også er eiers ansvar å være intakte.
Veldig bra for de som har blikk eller kobber som dekke for treverket oppå kassene.

Alt dette innebærer da følgende;

- For de eiere som må skifte fliser, må dette gjøres etter retningslinjene fra OPAK. Dokument med retningslinjer kan man få ved å henvende seg til Styret.
- Omleggingen må belastes av hver seksjonseier.
- De små flislagte flatene/tak mellom eierseksjonene kan Styret eventuelt ta ansvaret for. Eiere av tilstøtende terrasse må samarbeide med Styret for å utbedre disse flatene samtidig hvis eier skal bytte fliser.
- Det er en del forhold rundt terrasseproblematikken som ikke faller inn under ovennevnte. For eksempel steder hvor betongen er skadet. Styret kontaktes da på vanlig måte.

- Det har vært et par henvendelser til Styret med hensyn til å gjennomføre Terrasseprosjektet som et fellesprosjekt og bruke brøkfordelingen. Vår økonomi kan ikke tillate å finansiere et fellesprosjekt på nåværende tidspunkt. Uansett måtte vi da innhente enhetsbeløp lik hva den enkeltes terrasse koster å renovere. Vår eierform vanskeliggjør erfaringsmessig et felles banklån. Siden noen eiere allerede har bekostet egen renovering samt at andre ikke trenger å renovere, synes den beste fremgangsmåten å være at seksjonseier selv bekoster en eventuell renovering. Styret vil selvsagt være behjelpelig med råd. Vi sitter nå inne med erfaring fra gjennomførte renoveringer. Vi kan også henvise til leverandører som har gjennomført vellykkede renoveringer på bygget vårt.

Med vennlig hilsen Styret!

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 464 160	1 467 257	1 396 177
Parkering og garasje		116 160	116 160	115 720
Avdrag og renter på lån		0	0	124 309
Andre inntekter		124 872	124 872	0
Strøm		129 490	126 006	66 453
Sum inntekter	**2**	**1 834 682**	**1 834 295**	**1 702 658**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	75 306	69 601	75 306
Driftskostnader	4	824 242	872 500	773 480
Vedlikeholdskostnader	5	313 467	808 000	215 933
Honorarer	6	65 061	66 450	71 434
Forsikringer	7	122 432	116 000	103 619
Andre kostnader	8	55 301	41 600	44 896
Sum kostnader		**1 455 809**	**1 974 151**	**1 284 668**
Driftsresultat		**378 873**	**-139 856**	**417 990**
Finansinntekter	9	13 920	0	9 987
Finanskostnader	10	0	0	1 660
Sum finansinnt.- og kostnader		**13 920**	**0**	**8 327**
Resultat		**392 793**	**-139 856**	**426 317**

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		22 000	3 889
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		257 138	226 064
Bank	11	1 093 347	794 174
Sum omløpsmidler		**1 372 485**	**1 024 127**
Sum eiendeler		**1 372 485**	**1 024 127**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	1 061 269	668 476
Sum egenkapital		**1 061 269**	**668 476**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		163 373	153 193
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 417	174 871
Annen kortsiktig gjeld		26 426	27 588
Sum kortsiktig gjeld		**311 216**	**355 652**
Sum gjeld og egenkapital		**1 372 485**	**1 024 127**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 372 485	1 024 127
Kortsiktig gjeld		311 216	355 652
Sum Arbeidskapital		**1 061 269**	**668 476**

Oslo, 08.04.2024
Styret for Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Mona Johanne Bringsvor Strøm/s/	Knut Christian Møller/s/	Torgeir Storø/s/
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 464 160
Parkering og garasje	116 160
Andre inntekter	124 872
Strøm	129 490
Sum inntekter	**1 834 682**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	66 000
Arbeidsgiveravgift	9 306
Sum lønnskostnader	**75 306**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	151 604
Vaktmestertjeneste	99 600
Snøbrøyting	25 310
Strøm/nettleie	180 170
Renhold	220 103
Containerleie, avfallshåndtering	10 103
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	19 366
Tv, bredbånd	117 615
Nøkler og postkasseskilt	370
Sum driftskostnader	**824 242**

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	165 487
Vedlikehold garasjeanlegg	10 214
Vedlikehold uteanlegg	17 087
Vedlikehold heis	90 787
Vedlikehold VVS	3 550
Vedlikehold ventilasjon	13 880
Vedlikehold elektrisk anlegg	12 463
Sum vedlikeholdskostnader	**313 467**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	56 730
Revisjonshonorar	4 400
Andre honorar	3 931
Sum honorarer	**65 061**

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS. Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	112 432
Forsikringsskadeoppgjør	10 000
Sum forsikring	**122 432**

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	6 729
Heisalarm	2 304
Heis-/alarmtelefon	3 618
Kontingenter	1 990
Årsmøte	3 810
Bankgebyr	3 300
Diverse kostnader	33 550
Sum andre kostnader	**55 301**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	1 662
Renteinntekt, bank	2 153
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	10 105
Sum finansinntekter	**13 920**

Note 10 Finanskostnader

* Sameiet har ingen lån

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	964 766
Høyrentekonto 8397.10.01456 HB	128 581
Sum bankinnskudd	**1 093 347**

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	668 476	392 793	1 061 269
Sum egenkapital	**668 476**	**392 793**	**1 061 269**

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 537 368	1 464 160	1 467 257	1 396 177
Parkering og garasje	116 160	116 160	116 160	115 720
Avdrag og renter på lån	0	0	0	124 309
Andre inntekter	124 872	124 872	124 872	0
Strøm	63 003	129 490	126 006	66 453
Sum inntekter	**1 841 403**	**1 834 682**	**1 834 295**	**1 702 658**
Kostnader:				
Lønnskostnader	75 306	75 306	69 601	75 306
Driftskostnader	921 100	824 242	872 500	773 480
Vedlikeholdskostnader	618 000	313 467	808 000	215 933
Honorarer	69 150	65 061	66 450	71 434
Forsikringer	124 000	122 432	116 000	103 619
Andre kostnader	36 700	55 301	41 600	44 896
Sum kostnader	**1 844 256**	**1 455 809**	**1 974 151**	**1 284 668**
Driftsresultat	**-2 853**	**378 873**	**-139 856**	**417 990**
Finansinntekter	13 000	13 920	0	9 987
Finanskostnader	0	0	0	1 660
Sum finansinnt.- og kostnader	**13 000**	**13 920**	**0**	**8 327**
Resultat	**10 147**	**392 793**	**-139 856**	**426 317**

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som viser et overskudd på NOK 392 793. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.04.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 12. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112
Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no
PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/12/2024 15:29:13

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

AVTALE

Mellom eierne av de fem seksjoner i første etasje i Øvre Ullern Terrasse 5, og styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som eier den ubebyggede tomt er, med utgangspunkt i vedtak i sameiermøte 4. juni 1991, inngått slik avtale:

1. På betingelser nevnt i denne avtale gis hver av de fem seksjonseierne bruksrett til det tomteareal som ligger mellom sin seksjon og nabogrensen i syd. Eierne av seksjon 2 og seksjon 6 får i tillegg bruksretten til det tomteareal som ligger utenfor seksjonen på henholdsvis østsiden og vestsiden oppover til og med øverste vindu på seksjonen.
   Skisse over det omtalte tomtearealet og oppdelingen av dette på den enkelte seksjon er vedlagt.

2. Ved utøvelsen av bruksretten vil de fem seksjonseiere innrette seg etter sameievedtektenes formålsparagraf om et trygt, representativt og rolig miljø innenfor konseptet seniorboliger. For tomtearealet skal gjelde de samme ordenregler som gjelder for terrassene.

3. Det må tas hensyn til at tomtearealet i realiteten er et fellesområde som også ligger i synsfeltet til sameierne i etasjene over og utgjør en integrert del av eiendomsprospektet. Beplantning o.l. må derfor gi et enhetlig preg og foregå etter en plan utarbeidet på forhånd av de fem i fellesskap. Denne plan blir å godkjenne av styret. Oppsetting av vegger, pergolaer, planting av hekker som deler opp området og planting av høye trær skal ikke forekomme.

4. Styret m.v. skal ha adgang til tomtearealet for inspeksjon av bygg m.v. og håndverkere, vaktmester, rengjøringshjelp o.l. må ha adgang for å kunne utføre oppgaver for sameiet.

5. De fem sameiere påtar seg vedlikeholdet av det tomteareal de får bruksretten til iht. foranstående. Hver av de vedlikeholder "sitt" område. Vedlikeholdet må være slik at arealet til enhver tid fremtrer som pent og representativt for hele sameiet, naboer og besøkende. Utgiftene til dette vedlikehold bæres av de fem seksjonseierne.

6. Denne avtale trer i kraft ved undertegning. Hver av de fem seksjonseiere og sameiestyret kan si opp avtalen med tre måneders varsel.

Ullern, august 1991.

Eier av seksjon 4 | Eier av seksjon 3 | Eier av seksjon 2

Eier av seksjon 5 | Eier av seksjon 6

Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem

Oslo 16/3-2024

FORDELING AV TV-UTGIFTENE

Jeg er blitt gjort kjent med at styret har inngått en avtale med Telia og at en i den forbindelse har foretatt visse endringer. Jeg er blitt fortalt at nå blir Telia-regningen fordelt likt på boenheten og ikke etter eierbrøken.

Denne saken har tidligere vært behandlet av seksjonseierne – nærmere bestemt i sak 11 i 2015. Jeg var styreleder på det tidspunktet. Jeg ble meget nøye instruert av forretningsfører, at hvis en slik endring skulle gjøres måtte det være 100 prosent enighet om det og voteringen måtte være skriftlig.

Saken ble lagt fram og votert over. Nedenfor ser en vedtaket.

Sak 11 – Fordeling av TV-regningen

Det ble redegjort for hvorfor samtlige seksjoner måtte skrive under en egen erklæring for å endre fordelingen av TV-regningen fra kvadratmeter-utregning til lik fordeling per seksjon. Samtlige seksjoner hadde fått utdelt en egen erklæring til dette bruk, sammen med årsmøtepapirene. Samtlige seksjoner måtte svare ja for at dagens fordeling kunne endres.
Det ble foretatt en skriftlig avstemming blant seksjonseierne som var møtt opp.
Opptellingen viste at det var to nei-stemmer i salen – og forslaget falt dermed.

Forslaget om å endre fordelingen av husets TV-regning, slik at beløpet deles likt, ble forkastet.

Så vidt jeg kan forstå, kan ikke styret foreta en endring til lik fordeling fordi det foreligger et sameiervedtak i saken om en brøkdelsfordeling.

De fleste av oss har leiligheter på vel 100 kvm. For dem betyr ikke dette mange kronene i forskjell. Endringen innebærer større utgifter for de små og betraktelig lavere for de store leilighetene.

Det som bekymrer meg, er at styret ikke har forholdt seg til eksisterende vedtak og jeg foreslår derfor følgende forslag:

Forslag til vedtak:
Styret må sørge for at Telia-regningen blir fordelt i samsvar med gjeldende vedtak.

Bjørg Duve

SAK 11 – Fordeling av TV-regningen

I dag deles den felles TV-regningen etter eierbrøken – slik som for felleskostnadene forøvrig. Styret har mottatt henvendelse fra Torunn Løberg angående saken. Vedlagt. Hun påpeker at denne utgiften bør belastes etter antall leiligheter – altså likt og ikke etter eierbrøken.

Leilighetenes seksjons nr.		Fordeling pr. leilighet	Areal pr. leilighet	Fordeling ved brøk	Forskjellen utgjør
	Årsbeløp/totalareal	63005,04	2495m2		
2	Bugge	3000,24	135	3409,09	-408,85
3	Mynter Rolsfen	3000,24	110	2777,78	222,46
4	Høgebøl	3000,24	158	3989,90	-989,66
5	Simonsen	3000,24	68	1717,17	1283,07
6	Schüssler	3000,24	101	2550,50	449,74
7	Nicolaysen	3000,24	115	2904,04	96,20
8	Prebensen Steen	3000,24	110	2777,78	222,46
9	Løberg	3000,24	154	3888,89	-888,65
10	Møller	3000,24	68	1717,17	1283,07
11	Duve	3000,24	115	2904,04	96,20
12	Bakken	3000,24	108	2727,27	272,97
13	Øverland	3000,24	107	2702,02	298,22
14	Refsum Bjørum	3000,24	138	3484,85	-484,61
15	Nielsen	3000,24	68	1717,17	1283,07
16	Forstrøm	3000,24	120	3030,30	-30,06
17	Haanæs	3000,24	108	2727,27	272,97
18	Strøm	3000,24	107	2702,02	298,22
19	Mathisen	3000,24	138	3484,85	-484,61
20	Bremer Kvaal	3000,24	102	2575,76	424,48
21	Haugen	3000,24	172	4343,43	-1343,19
22	Wilhelmsen	3000,24	193	4873,74	-1873,50
		63005,04	2495,00	63005,04	0,00

Styret har behandlet saken og sier seg enig i prinsippet om lik fordeling. Tabellen nedenfor er beregnet etter en regning på kr 63 005,04. Regningen som ble betalt i januar, var på kr. 64 202,04. Differanse på kr. 1.197,- : 21 leiligheter = kr. 57,-.

Imidlertid er saken mer komplisert enn som så. Dette kan ikke gjøres uten videre fordi vi fra starten av har bestemt i våre vedtekter at vi følger eierbrøken ved fordeling av felleskostnadene. For ordens skyld bemerkes det at vår bestemmelse i vedtektene er i tråd med eierseksjonslovens hovedregel på dette punkt.

For å gjennomføre den foreslåtte endringen kreves det at hver seksjon godkjenner denne «omleggingen» ved å gi sin skriftlige godkjenning til endringen. Det holder altså ikke at et enstemmig sameiermøte vedtar endringen, med mindre samtlige seksjoner er til stede og gir sin tilslutning. Godkjenningsskjema finner dere som vedlegg bak i permen. I tillegg kreves at

endringen inntas i vedtektenes § 4. Vedtektsendringen vil tre i kraft fra 1/7 gitt at samtlige seksjonseiere har gitt sin tilslutning innen utgangen av april.

Forslag til vedtak: Den felles TV-regningen skal fra 1. juli 2015 fordeles likt på våre 21 leiligheter under forutsetning av at samtlige seksjoner har gitt sin skriftlige tilslutning innen utgangen av april 2015.

Forslag til endret § 4 – endringen er inntatt i rødt:

§4
Felleskostnader

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Kostnaden til tv-signaler deles likt mellom boligseksjonene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Oslo 16/3-2024

EKSTRA STRØMREGNING

Før vi skiltes etter forrige sameiermøte ble det tatt til orde for at hvis det ville bli en ekstra strømregning også denne vinteren, så skulle styret vurdere å bruke penger fra vedlikeholdsfondet. Flere ga der og da uttrykk for at de syntes dette var en god idé. Det kunne virke som om forsamlingen syntes dette var måten å gjøre det på.

Det ble ikke formelt vedtatt. Jeg foreslår derfor at sameiermøtet gjør følgende vedtak.

Forslag til vedtak:
Styret bes vurdere å bruke penger fra vedlikeholdsfondet før det eventuelt sendes ut ekstra strømregning til sameierne.

Bjørg Duve

Valg av tillitsvalgte 2024/2025

Det nåværende styret består av:

Mona Bringsvor Strøm	– Styreleder	Ble i 2023 valgt for 2 år.
Knut Christian Møller	– Styremedlem	Ble i 2023 valgt for 2 år.
Torgeir Storø	– Styremedlem	Går ut
Mattias Schill	– Varamedlem	Ble i 2023 valgt for 2 år.
Liv Gullbrekken	– Varamedlem	Går ut

Valgkomiteens forslag blir derfor følgende for perioden:

Mona Bringsvor Strøm	– Styreleder	
Knut Christian Møller	– Styremedlem	
Wendy Bjønness Steen	– Styremedlem	Velges for 2 år.
Mattias Schill	– Varamedlem	
Yngve Jan Løberg	– Varamedlem	Velges for 2 år.

Oslo, 14.04.2024

Yngve Løberg

Marianne Haanæs

Forslag til valg av styrehonorar for 2024/2025

Honoraret betales etterskuddsvis

Styret foreslår økning:

Styreleder	kr. 2000,-
Styremedlem	kr. 1000,-
Varamedlem	kr. 500,-

Dette gir følgende honorar for 2024/2025:

Styreleder	kr. 28 000,-
Styremedlem	kr. 14 000,-
Varamedlem	kr. 7 500,-

Oslo, 14.04.2023

Marianne Haanæs

Yngve Løberg

Fellesskapet

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til fellesskapet på en eller annen måte.
Vi i styret setter stor pris på lagviljen og samholdet som igjen gjør at vi kan opprettholde standarden og kvaliteten i vårt flotte sameie.
Tusen takk.

Vi har som mål og gjøre vårt beste for å skape en trygg og sikker bolig for sameiere samt og skape et godt sosialt miljø. Dette ønsker vi å få til ved et forsvarlig vedlikehold, ved å forebygge ulykker og skader, ved å ha det ryddig, rent og velstelt rundt oss så vel innendørs som utendørs og ved fellesarrangement for beboerne.

Oslo 19.03.2024

Mona Bringsvor Strøm
Styreleder

Knut Chr. Møller
Styremedlem

Torgeir Storø
Styremedlem

Liv Gullrekken
Varamedlem

Mattias Schill
Varamedlem

Årsberetningen tas til etterretning.

Ta vare på heftet

Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.

bori

bori
UTBYGGING

bori
UTLEIEMEGLER

Retningslinjer vedrørende legging av fliser og vedlikehold på terrassene.

Kjære beboer!

Styret ga i skriv fra 11/6 i år en oppdatering på starten på det vi kalte Terrasseprosjektet.

Vi har nå erfaring fra 3, snart 4 beboere som allerede har renovert sine terrasser.
I forbindelse med renovering av terrassene har vi innhentet en tilstandsrapport fra OPAK samt de ansvars messige forhold fra Sebra Forvaltning.

Det viser seg at takrenner, betongkonstruksjoner og blomsterkasser stort sett er i god stand. Det er heller ikke alle som har problem med flisene.

Styret har via tidligere dokumentasjon, gjeldende Vedtekter for Øvre Ullern Terrasse 5 og Eierseksjonsloven sett på ansvarsforhold med hensyn til terrassene.
Nå er det i tidligere dokumentasjon i ØUT 5 ikke nevnt noe spesifikt om terrassene, utenom fellesareal og eierspesifikke areal.

I eierseksjonslovens § 33 står blant annet følgende;
'Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like'.
I dette tolkes det å holde blant annet terrassekonstruksjonen ved like og utbedre denne når det blir nødvendig. Samtidig har seksjonseier en plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet slik at skader på fellesarealet forebygges, beskrevet i § 32.
Sameiet har således ansvar for terrassenes basisoppbygging samt takrennene, men ikke slitebelegget, det vil si flisene. Rehabilitering av flisene vil ikke medføre inngripen i konstruksjonen eller basis betongoppbygging.
Sebra Forvaltning konkluderer med at;
'Styret må sikre at flislegging på terrassene blir gjort av leverandør som garanterer fagmessig utførelse og be eierne om dokumentasjon for dette før igangsettelse. Flislegging eller annet dekke må eierne bekoste selv'.

Som nevnt ovenfor får betongkonstruksjonen og takrennene godkjent. Videre synes blomsterkassene, som også er eiers ansvar å være intakte.
Veldig bra for de som har blikk eller kobber som dekke for treverket oppå kassene.

Alt dette innebærer da følgende;

- For de eiere som må skifte fliser, må dette gjøres etter retningslinjene fra OPAK. Dokument med retningslinjer kan man få ved å henvende seg til Styret.
- Omleggingen må belastes av hver seksjonseier.
- De små flislagte flatene/tak mellom eierseksjonene kan Styret eventuelt ta ansvaret for.

- Det har vært et par henvendelser til Styret med hensyn til å gjennomføre Terrasseprosjektet som et fellesprosjekt og bruke brøkfordelingen. Vår økonomi kan ikke tillate å finansiere et fellesprosjekt på nåværende tidspunkt. Uansett måtte vi da innhente enhetsbeløp lik hva den enkeltes terrasse koster å renovere. Vår eierform vanskeliggjør erfaringsmessig et felles banklån. Siden noen eiere allerede har bekostet egen renovering samt at andre ikke trenger å renovere, synes den beste fremgangsmåten å være at seksjonseier selv bekoster en eventuell renovering. Styret vil selvsagt være behjelpelig med råd. Vi sitter nå inne med litt erfaring fra gjennomførte renoveringer. Vi kan også henvise til leverandører som har gjennomført vellykkede renoveringer på bygget vårt.

Med vennlig hilsen Styret!

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Tirsdag 7 mai 2024 kl.16:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 i storstuen.

Til stede var 18 seksjonseiere i henhold til signaturer på oppmøteskjema, samt 1 fullmakt.
Til sammen 19 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Bjørg Duve og Inger Elisabeth Prebensen

Vedtak: Inger Elisabeth Prebensen ble valgt til møteleder med 9 stemmer for, mot Bjørg Duve med 5 stemmer.

B) Valg av referent

Mette Fagerhol fra forretningsfører ivaretar jobben som protokollfører.

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne(r)

Som protokollvitner ble foreslått: Bjørg Duve og Liv Bakken

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmakts blankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i innkallingen til årsmøtet og det foreslås at denne tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes. Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent. Sameiermøtet la frem forslag om at styret fatter vedtak om hvordan overføring til sparekonto for fremtidig vedlikehold skal iverksettes.

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar foreslås til kr: 66 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. INNKOMNE SAKER

A) Terrasse på sameiets fellesområde (fra T. Storø)

Storøs innstilling:

Jeg ber om at årsmøtet beslutter at den delen av terrassen som er bygget på sameiets fellesområde skal fjernes. Et slikt pålegg må gis med 6 måneders varsel, Jfr. § 15 i vedtektene.

Det forutsettes at terrasseeier dekker kostnadene ved fjerning av terrassen.

De som er enig i at terrassen på sameiets fellesområde skal fjernes stemmer JA.
De som er uenig stemmer NEI.

Styrets innstilling:
Styret ber om at saken stemmes over og at årsmøtet sier NEI til dette forslaget fordi rivning kan medføre uheldige ettervirkninger for Sameiet ØUT 5, og at det ikke har kommet noen innsigelser fra andre sameiere enn Storø.

Vedtak: Det ble lagt frem forslag fra Yngve Jan Løberg om utsettelse av saken til styret har fått innhentet juridisk betraktning, som legges frem på et ekstraordinært årsmøte i nær fremtid. Dette for å sikre en bedre innsikt og forståelse av saken for alle seksjonseiere. Løberg sitt forslag ble vedtatt med 9 stemmer for utsettelse mot 5 stemmer mot utsettelse.

B) Fordeling av TV-utgiftene

Styrets innstilling:
Styret har gjennomgått kontrakten med Telia Norge AS, denne kontrakten er en overføring fra tidligere Get avtale. Kontrakten ble inngått 26.03.2020. Når det gjelder fordelingen av kostnadene, ser styret at denne er fordelt på brøken, slik den har vært bestandig.
Om man skal endre dette til likt beløp for alle, må det 100 % godkjennelse fra samtlige sameiere.

Vedtak: Forslagsstiller trakk saken.

C) Ekstra Strømregning

Duves innstilling:

Styret bes vurdere å bruke penger fra vedlikeholdsfondet før det eventuelt sendes ut ekstra strømregning til sameierne.

Styrets innstilling:
Styret er ikke innstilt på å bruke penger fra vedlikeholdsfondet til evt. ekstra strømutgifter, da strøm er en løpende driftskostnad for sameiet.

Vedtak: Forslagsstiller trakk saken.

6.
VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder Mona J. Bringsvor Strøm valgte å trekke seg, og stilte sin plass som styreleder til disposisjon.

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Wendy Bjønness Steen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Eileen Brødbøl

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av 1 varamedlem for 2 år.

Som varamedlem for 2 år ble foreslått: Yngve Jan Løberg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av valgkomite for 2 år.

Forslag: Liv Gullbrekken og Torgeir Storø

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 18:45 **Oslo, 7 mai 2024**

Inger Elisabeth Prebensen/s/
Møteleder

Mette Fagerhol/s/
Protokollfører

Bjørg Duve/s/
Protokollvitne

Liv Bakken/s/
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 7.05.2024 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Wendy Bjønness Steen	2024 - 2026 (2år)
Styremedlem:	Knut Christian Møller	2023 - 2025 (2år)
Styremedlem:	Eileen Brødbøl	2024 - 2026 (2år)
Varamedlem:	Yngve Jan Løberg	2024 - 2026 (2år)
Varamedlem:	Mattias Schill	2023 - 2025 (2år)

AVTALE

Mellom eierne av de fem seksjoner i første etasje i Øvre Ullern Terrasse 5, og styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som eier den ubebyggede tomt er, med utgangspunkt i vedtak i sameiermøte 4. juni 1991, inngått slik avtale:

1. På betingelser nevnt i denne avtale gis hver av de fem seksjonseierne bruksrett til det tomteareal som ligger mellom sin seksjon og nabogrensen i syd. Eierne av seksjon 2 og seksjon 6 får i tillegg bruksretten til det tomteareal som ligger utenfor seksjonen på henholdsvis østsiden og vestsiden oppover til og med øverste vindu på seksjonen.
   Skisse over det omtalte tomtearealet og oppdelingen av dette på den enkelte seksjon er vedlagt.

2. Ved utøvelsen av bruksretten vil de fem seksjonseiere innrette seg etter sameievedtektenes formålsparagraf om et trygt, representativt og rolig miljø innenfor konseptet seniorboliger. For tomtearealet skal gjelde de samme ordensregler som gjelder for terrassene.

3. Det må tas hensyn til at tomtearealet i realiteten er et fellesområde som også ligger i synsfeltet til sameierne i etasjene over og utgjør en integrert del av eiendomsprospektet. Beplantning o.l. må derfor gi et enhetlig preg og foregå etter en plan utarbeidet på forhånd av de fem i fellesskap. Denne plan blir å godkjenne av styret. Oppsetting av vegger, pergolaer, planting av hekker som deler opp området og planting av høye trær skal ikke forekomme.

4. Styret m.v. skal ha adgang til tomtearealet for inspeksjon av bygg m.v. og håndverkere, vaktmester, rengjøringshjelp o.l. må ha adgang for å kunne utføre oppgaver for sameiet.

5. De fem sameiere påtar seg vedlikeholdet av det tomteareal de får bruksretten til iht. foranstående. Hver av de vedlikeholder "sitt" område. Vedlikeholdet må være slik at arealet til enhver tid fremtrer som pent og representativt for hele sameiet, naboer og besøkende. Utgiftene til dette vedlikehold bæres av de fem seksjonseierne.

6. Denne avtale trer i kraft ved undertegning. Hver av de fem seksjonseiere og sameiestyret kan si opp avtalen med tre måneders varsel.

Ullern, august 1991.

Eier av seksjon 4 | Eier av seksjon 3 | Eier av seksjon 2

Eier av seksjon 5 | Eier av seksjon 6

Informasjon til beboere i

Sameiet Øvre Ullern terrasse 5

Kloakk
En må være meget forsiktig med hva en kaster i toalettet. Det skal ikke mye til før kloakkpumpen vår stopper. Alle i 1. etasje må følge med varselslampen utenfor el-rommet i 1. etasje. Blinker lyset, ta kontakt med styret. Det kan tenkes at det bare er snakk om en restarting.

Heisen
Det kan hende at heisen ikke fungerer. I første omgang, ta kontakt med styret. Det kan tenkes at det bare er snakk om en restarting.
Styret har inngått en ettersynskontrakt med Ribe Heis.

Søppelhuset
Det er ikke tillatt å kaste ting i søppelhuset som ikke får plass i en av kontainerne. Det blir ganske enkelt ikke fjernet av renholdsarbeiderne.

Juletrær
Klipp av grenene. Putt grenene og stammen i en søppelsekk før treet legges i en søppelkontainer.

Brannbøtte
Det er plassert en brannbøtte i søppelhuset hvor en kal legge avfall som av ulike årsaker skal starte en brann. Kluter med white spirit og oljer er eksempler på dette. Det samme er aske fra peisen.

Falkenalarmen i garasjen
Alarmen i garasjen slår seg automatisk på klokken 24.00 og automatisk av klokken 06.00. Skal en i garasjen i dette tidsrommet må en slå koden innen et par minutter. Da tar det 20 minutter før alarmen igjen slår seg automatisk på. Er en usikker på kode og kodeord, ta kontakt med styret.
Hvis alarmen utløses ring Falken alarmsentral – 810 30 333 – og oppgi navn og kodeord. En må også gå i garasjen og slå alarmen av. Det skjer ved hjelp av koden.

Beredskapslykt i foajeen
Hvis strømmen har gått i hele huset når en kommer hjem, finnes det en beredskapslykt i foajeen. Husk å sett lykten på plass raskest mulig. Det kan tenkes det er flere som kommer hjem til mørk hus.

Terrassekassene
Hver og en er ansvarlig for hva en planter i terrassekassene. Vær obs på at enkelte vekster får så store røtter at de kan skade kassene. En må likeledes tenke på at vekstene ikke må henge ut over kanten. Det er til sjenanse for naboen under som må plukke opp det som drysser ned.

Stoppekranen
Alle bør undersøke hvor stoppkranen til leiligheten er. Vi har konstatert at stoppekranen er plassert på ulike steder i leilighetene.

Utekontakt
Det hender at en fra tid til annen trenger strøm ute på parkeringsplassen. Det er et strømuttak opp under taket på søppelhuset – til høyre for døren.

Fjernkontrollen til garasjen
Fjernkontrollen til garasjen bør ikke ligge i bilen. Hvis bilen blir stjålet lar det seg gjøre å spore den tilbake til Øvre Ullern terrasse 5 via Brønnøysundregisteret.

Dørene fra trappehus til korridorer
Dørene mellom trappehuset og korridorene skal holdes lukket.

Bjørg

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ullern Terrasse 5 A/S
c/o Brusletto Prosjektering AS
Lilleakerveier 31
0283 OSLO

Vår ref/mappenr.	Journr.	Vår saksbeh.	Dato
890100911	92/327057	Bjørn Meling	18. november 1992

Arbeidssted : 028/0273 Øvre Ullern terrasse 5
Byggherre : Øvre Ullern Terrasse 5 A/S, Lilleakerveien 31, 0283 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

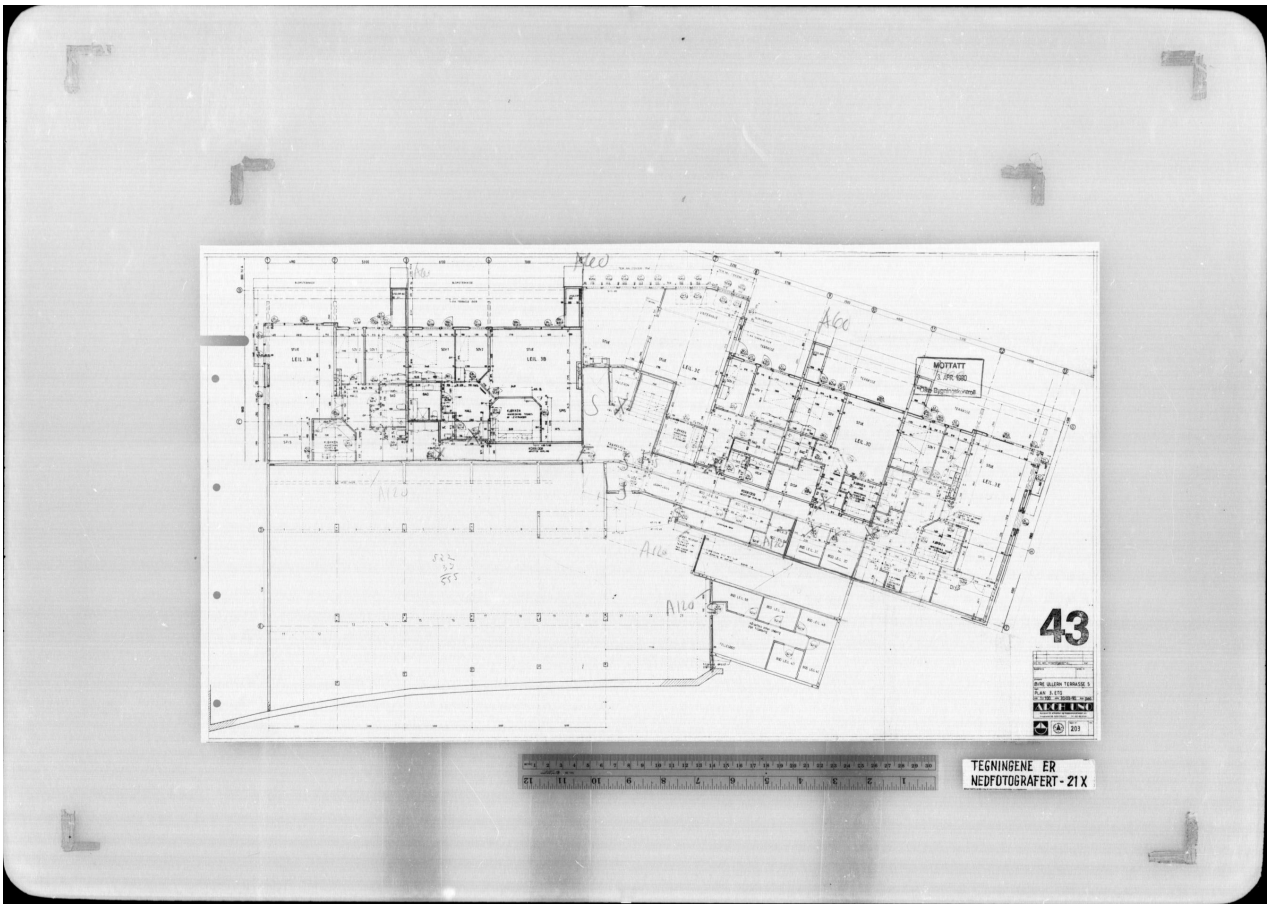
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00


MOTTATT
43
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Dato: 01.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495528
7962704

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 273

Vi viser til bestilling av 20240801 for ØVRE ULLERN TERRASSE 5.

GNR. 28 BNR. 273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1937.

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

2510 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

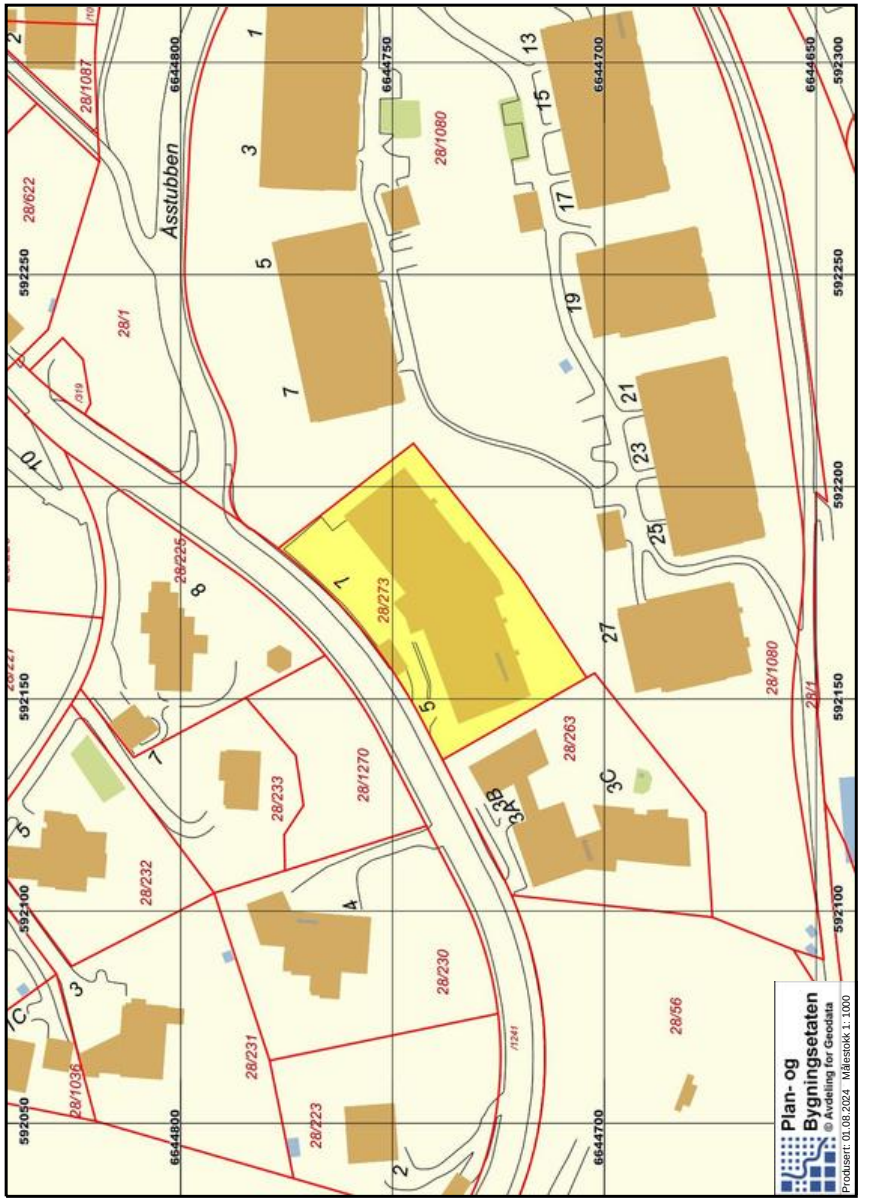
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-3062

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 273 , 274 - Øvre Ullern Terrasse 5 + 7.

Vedtaksdato: 26.04.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198750235
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR.28 BNR. 273 + 274. ØVRE ULLERN TERRASSE 5 - 7.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Området reguleres til formål: - byggeområde for boliger.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 plan pluss 1 loftsetasje. Maks. tomteutnyttelse er 65 %. 50 % av plan 1 og 2 og 100 % av plan 3 og 4 er medregnet i bruksarealet, foruten loftsareal med takhøyde større enn 1,90 m. Jfr. Kap. 22:3 i byggeforskrift - 87 samt Norsk Standard 3940. Anlegget har avsatt 50 m2 til servicefunksjoner for beboerne
Høyeste tillatte cote for øverste dekke er 121,0. Bare en etasje pluss loftsetasje kan stikke opp over "bakkenivå" cote 118,1. Det tillates saltak og valmet tak med karnapper dog ikke over cote 124,7.

§ 4. Det skal opparbeides minst 1,7 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. 2/3 av plassene legges i garasjeanlegg under gårdsplass og 1/3 på terreng.

§ 5. Planområdet skal ha atkomst i et punkt fra Øvre Ullern Terrasse.

§ 6. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for rekreasjon mv, veier, gangveier og parkeringsareal. Felling av trær og terrengarbeider kan ikke igangsettes før planen er godkjent.

§ 7. Det skal sendes inn en egen riggplan for plassering av brakker, kraner og maskiner i byggeperioden. All parkering bør anvises på egen tomt.

§ 8. Den ubebygde del av tomten er felles for boligenhetene innen planområdet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

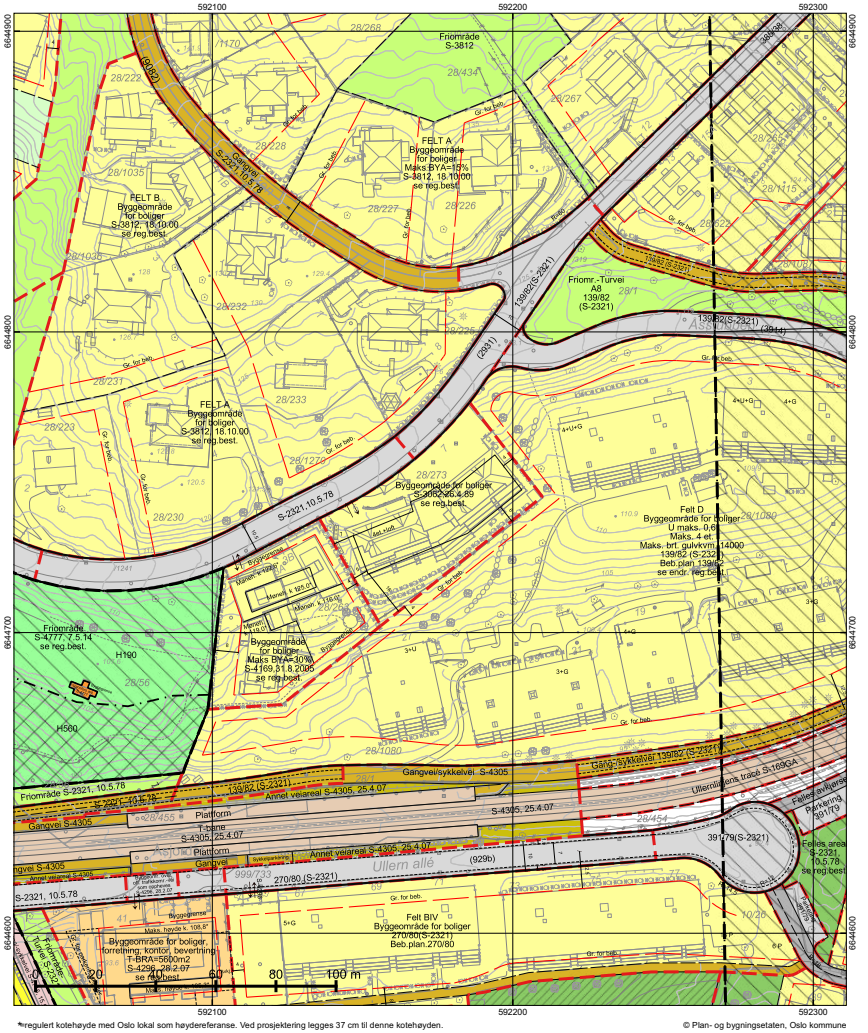
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132735/ 86495528
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: ØVRE ULLERN TERRASSE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/273

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132735/ 86495528
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: ØVRE ULLERN TERRASSE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/273

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde

- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

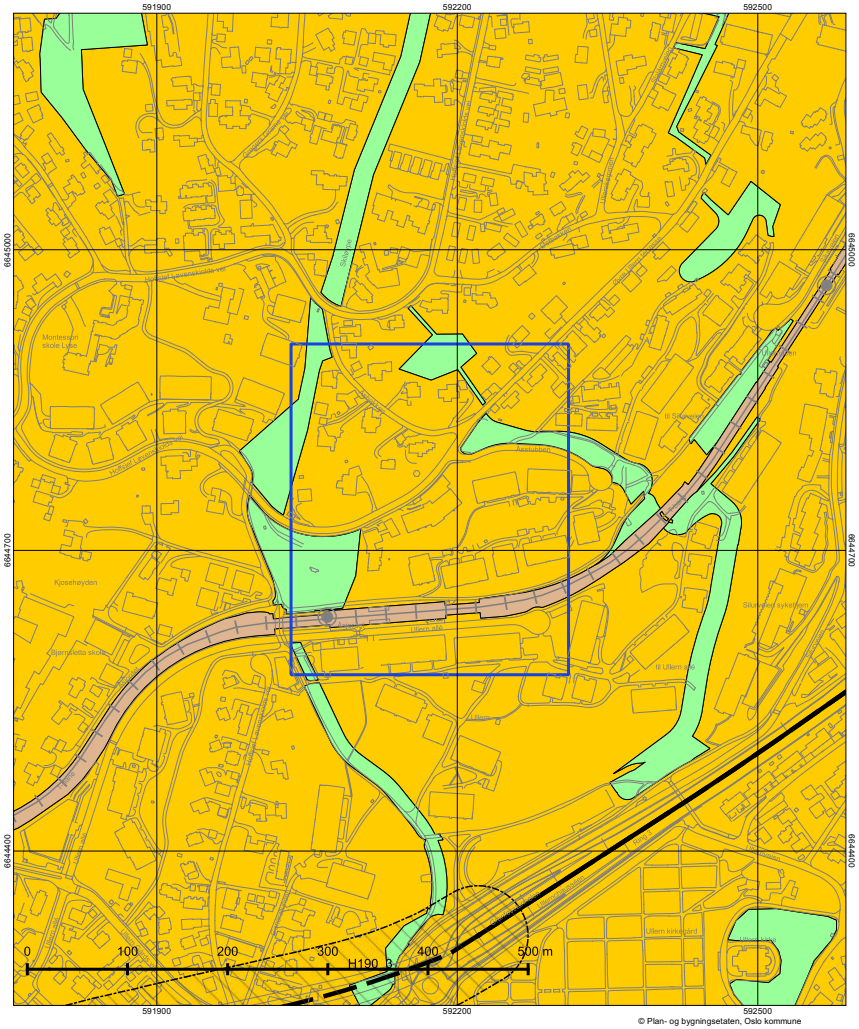
Dato: 01.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132735/ 86495528
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: ØVRE ULLERN TERRASSE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/273

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.



Oslo

Dato: 01.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132735/86495528
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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.

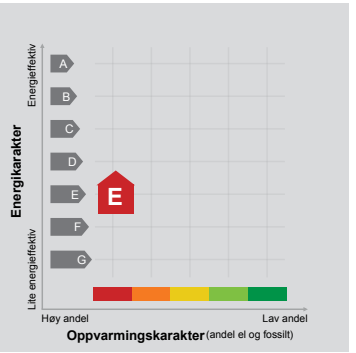
Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Ullern terrasse 5
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81102422
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-18060
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Øvre Ullern terrasse 5

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	**7 min** 0.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 150 elever, 14 klasser	**9 min** 0.7 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	**16 min** 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	**18 min** 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	**16 min** 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**20 min** 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**9 min** 3.9 km

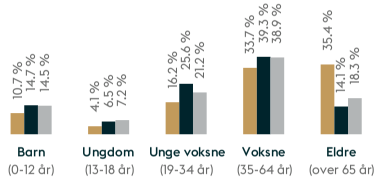
Offentlig transport

Åsjordet Linje 1, 2, 3	**6 min** 0.4 km
Lyseveien Linje 42, 42N	**10 min** 0.8 km
Furulund Linje 13	**18 min** 1.3 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	**8 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 10 km

Barnehager

Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	**8 min** 0.6 km
Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	**9 min** 0.7 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år) 56 barn	**11 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Bjørnsletta skole	7 min
Skogfaret Vel	7 min
Ullern Trening	10 min
Basic Treningssenter	23 min

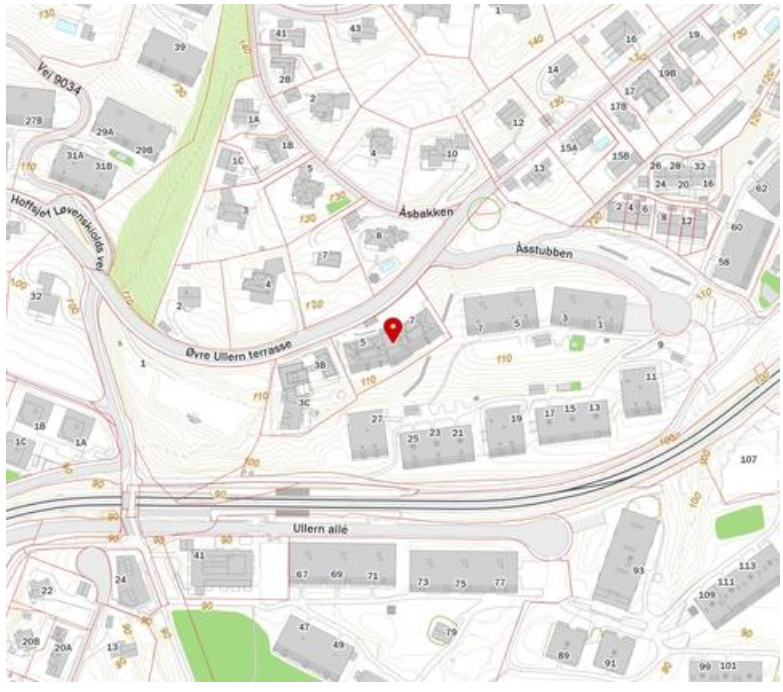
«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Røa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

222 25 500

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 22-0099/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Ullern terrasse 5 0380 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 273, snr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 28, bnr 273, snr 1 (ideell andel 1/22) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no