

Silurveien 21



Velkommen til

Silurveien 21



Salgsoppgaven produsert 30. mars 2025

Ullern

Gjennomgående 3-roms med skjermet terrasse på 14 m² - 2 soverom - HTH kjøkken - Ingen dok.avgift - Trappefri adkomst!

Prisantydning	4 290 000,-
Fellesgjeld	269 138,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 573 331,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 923,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1954

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no

Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Silurveien 21 - En lys og innbydende 3-roms i 1. etasje med stor og skjermet terrasse. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Ullern med kort vei til dagligvarehandel, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Lys og romslig stue
- Gjennomgående leilighet
- Veldrevet og velholdt aksjelag
- Separat kjøkken med spiseplass
- Nordvestvendt terrasse på 14 m^2
- Oppvarming inkl. i felleskostnadene
- Kjøkkeninnredning fra HTH, ny i 2018
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Store og pent opparbeidede fellesområder
- Godt med lagringsplass i to boder på totalt 6 m^2
- Kort avstand til skoler, servicetilbud og kollektivtilbud

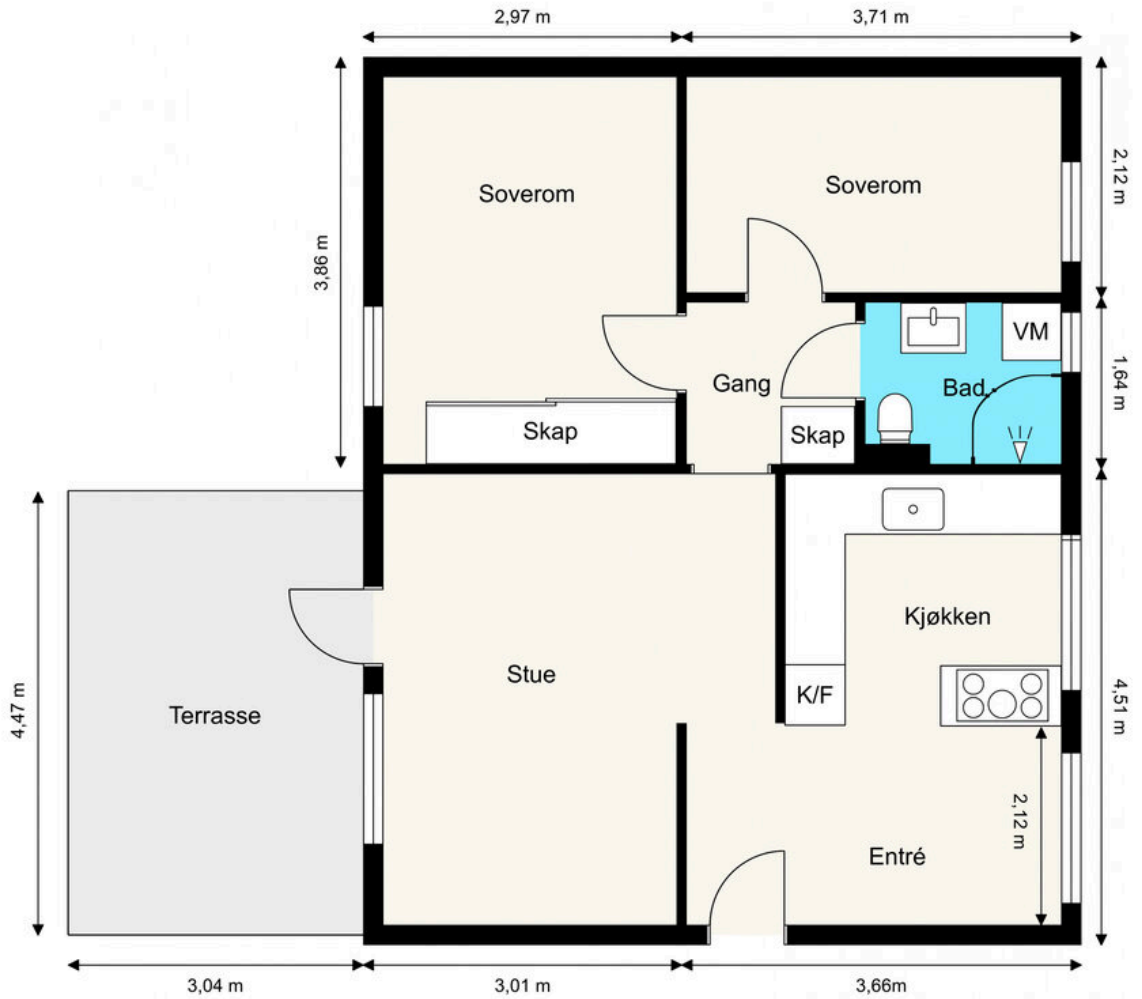
Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, kjøkken, stue, to soverom, gang og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. To boder i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.












joker 7-23














Formes


















joker
7-23 Søn 9-23
posten

Informasjon

Silurveien 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0563/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Silurveien 21, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 104 i Øvre Ullern Boligselskap AS, org.nr. 921447264
Part.obl. nr. 104 med pålydende verdi Kr 16 000,-

Selgere
Marthe Grøtter
Leif Kristian Nordby

Byggeår
1954

Etasje
1

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
269 138,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 559 138,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering)
10 043,- (Transportgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 573 331,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 582 631,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, kjøkken, stue, to soverom, gang og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. To boder i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken, stue, to soverom, gang og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller på totalt 6 m^2.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er ifølge boets representant fra 2018.
Produsent: HTH.

Bad:
Badet er ifølge boets representant pusset opp i 2013. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Innvendige overflater:
Gulv: Gulvbelegg i soverom. Fliser i entréområdet. Laminat for øvrig.
Vegger: Overflater med en kombinasjon av sparkel, puss og maling, samt vegger dekket med tapetstrie eller strukturmaling.
Himling: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,45 meter.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Vinduer - stue:
Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2016, i stue.

Vinduer - for øvrig:
Koblet vinduer, av eldre dato, for øvrig.

Innvendige dører.
Innvendige dører i tre.

Terrasse:
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m^2.
Terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel av eldre kobberrør med enkelte synlig plastrør. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Lokale stoppekran er lokalisert i bad og under kjøkkenkum. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder av ukjent antall liter og alder. Berederen er montert i underskap i kjøkkenet. Ukjent strømtilførsel.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Platetopp med integrert kullfilterventilator i kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge boets representant lagt i baderomsgulvet.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.
- Vinduer. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
- Innvendige dører. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
- Etasjeskiller. TG Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.
- Gulv. TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med slitasje.
- Vegger. Overflater bærer preg av elde og slitasje og er etter helhetlig vurdering vurdert til TG 2.
- Innvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre kobberrør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er i dette tilfellet ikke vurdert da det fremkommer usikkerhet rundt produksjonsår og størrelse. Berederen står plassert i hjørnet på innredning, og det er begrenset mulighet for visuelle inspeksjon på sidene og baksiden.
- Vannbåren varme. Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Aksjelaget har etablert 6 parkeringsplasser for elbil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade. Styret opplyser at det er for tiden relativt kort venteliste, ca. 3-4 for ordinær plass, og lengre liste, ca. 10-12 for plass med ellader.

Parkeringsleie innkreves månedlig over felleskostnader f.o.m. april med hhv kr. 125,- og kr. 250,- fra de som leier parkeringsplass. Strømforbruk blir utfakturert etterskuddsvis og kvartalsvis etter faktisk strømforbruk.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er fri offentligparkering i store deler av Geologsvingen.

Modernisering og påkostninger

2018 - Ny kjøkkeninnredning.
2013 - Pusset opp bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bad oppusset i 2013 - med dokumentasjon. Kjøkken er nytt fra 2018 - med dokumentasjon. Vindu/terassedør i stue er skiftet samtidig med bygging av terrasse, gjort i regi av borettslaget.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein og utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 2 400 kWh for år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 923,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer bla. kommunale avgifter, strøm i fellesområder, oppvarming, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask og forretningsfører.

Herav:

Lån kr. 1 326,00

Trappevask kr. 204,00

Felleskostnader kr. 3 271,00

Oppvarming kr. 1 122,00

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994. Fyringskostnadene fordeles etter areal. For ytterligere informasjon se aksjelagets vedtekter §10.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 923,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.

Strøm, forsikring og evt. alarm kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 419 453,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 677 811,- pr. 2023
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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer.
Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:
- Geologsvingen 1-67 B
- Silurveien 19-39

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2023/2024.
Det har vært avholdt 12 styremøter i løpet av perioden.
I tillegg til dette har leder, nestleder og et styremedlem hatt møter med rådgiver hos OBOS i Kværnerbyen, møter som gjelder budsjett og innsparinger, og andre problemstillinger.
Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger initiert av aksjonærer, hhv september 2023 og februar 2024.

Fremtidige planer:
Ingen store vedlikeholdsprosjekt var planlagt for 2024, da mye er utført og annet er lagt på is til økonomien er bedre. «Rimelige småjobber» ble utført fortløpende.

Referat fra samtale med styreleder:
- Det er ikke planlagt noe som vil føre til økte kostnader for beboerne i nær fremtid.
- Det er rask utskiftning på parkeringsplassene ut mot Silurveien (uten strøm). Tror det vil være uproblematisk å få tak i en plass her.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 269 138,- pr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207732850
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 22 425 033,00
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208277383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 10 402 523,00
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207732850
Restsaldo: 205 056,49
Kapitalkostnader: 1 323,20

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208277383
Restsaldo: 64 082,37
Kapitalkostnader: 412,92

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 138,86,-, pr. 26.03.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 19 588,- og ble vedtatt dekket ved overføring fra egenkapital. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr.1 102 375,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter § 9 og '0 for nærmere informasjon om vedlikeholdsplikter for aksjelaget og for beboerne.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt men er betinget av husordensreglene punkt 5.6. Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av at dyret til enhver tid er under eierens kontroll, at dyret ikke er til sjenanse samt at lufting av dyret skjer under kontroll.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7112767

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 072 kvm (Eiertomt)
Aksjelaget har pent opparbeidede fellesområder med store grøntområder, sittegrupper og lekeplass.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Silurveien 21 befinner seg i bydelen Ullern. Området er kjent for sin rolige atmosfære, med en blanding av boligområder og næringsbygg. Beliggenheten gir enkel tilgang til kollektivtransport, inkludert t-bane og busser, som gjør det enkelt å komme seg til Oslo sentrum og andre deler av byen.

Silurveien er en gate som går gjennom et etablert boligområde, og ligger nær lokale fasiliteter som skoler, barnehager, butikker og rekreasjonsområder. Området er populært blant familier og yrkesaktive som ønsker en kombinasjon av byliv og nærhet til natur. I tillegg er det kort vei til Oslofjorden og turområder som gir muligheter for friluftsaktiviteter.

Området er godt betjent av kollektivtransport med nærhet til T-banelinje 3 (stoppet er Ullernåsen), som går fra Kolsås til Mortensrud via Oslo sentrum. Det er også flere bussruter som passerer gjennom eller i nærheten av Silurveien. For de som kjører, er det enkel tilgang til Ring 3, som forbinder området med større deler av Oslo og omegn.

Det er flere skoler i nærheten, inkludert både grunnskoler og videregående skoler, noe som gjør området attraktivt for familier. Det finnes også flere barnehager i området, som gir gode tilbud til småbarnsfamilier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert arkivkort fra 1960 vedrørende våningshus for Silurveien 19-29.

Det foreligger ferdigattest datert 03.01.1994 som omhandler etterisolering og teglforblending.

Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2021 som omhandler fasadeendring inkl. etablering av nye utenpåliggende balkonger.

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.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Midl. reg. best - S-2864 14.5.86 Bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202208438

Geologsvingen 4 - Endring av avløpsrør, brudd på brannskille - H0101
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016485

Geologsvingen 27 - Tilbygg bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201401431

Geologsvingen 15 - Oppføring av tilbygg og bod
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451112

Silurveien 18 B - Etablering av fortau, veianlegg og mur
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309864

Silurveien 30 - Oppføring av bod under veranda og utvidelse av veranda
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202104472

Silurveien 43 - Boring av energibrønner
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202004717

Silurveien 43 - Bruksendring fra forretning til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217663

Pågående plansaker i området:
Silurveien 41 - Detaljregulering
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007578

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/516:
14.06.1952 - Dokumentnr: 7034 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

16.10.1952 - Dokumentnr: 12475 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1953 - Dokumentnr: 1177 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.03.1953 - Dokumentnr: 2777 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.03.1953 - Dokumentnr: 4200 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

18.05.1953 - Dokumentnr: 6610 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1956 - Dokumentnr: 319 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

08.02.1960 - Dokumentnr: 1629 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

08.02.1960 - Dokumentnr: 1630 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

10.06.1960 - Dokumentnr: 6878 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1961 - Dokumentnr: 1047 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1969 - Dokumentnr: 20325 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 20325/1969

13.01.1970 - Dokumentnr: 511 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.05.1986 - Dokumentnr: 31494 - Bestemmelse om bebyggelse
ang søppelskur

02.03.1993 - Dokumentnr: 9397 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

06.12.2001 - Dokumentnr: 76561 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. støttemur
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og
bygningsetaten i Oslo

13.01.2012 - Dokumentnr: 40575 - Erklæring/avtale
Rett til avkjørsel
Retten gjelder for en parsell som skal skilles ut fra bnr. 215
Retten gjelder oppføring av et boligbygg med en boenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten

19.12.2012 - Dokumentnr: 1081028 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1264
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2012 - Dokumentnr: 1081028 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1264
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

02.12.2013 - Dokumentnr: 1042431 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
vedr. sykkel-/søppelbod
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

19.11.2014 - Dokumentnr: 1011094 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
vedr. støttemur
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.08.2018 - Dokumentnr: 1140706 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

07.11.2019 - Dokumentnr: 1329499 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

25.11.2019 - Dokumentnr: 1407249 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

30.06.2021 - Dokumentnr: 798408 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

12.08.2024 - Dokumentnr: 1795094 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

29.11.1948 - Dokumentnr: 12432 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 308
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

27.03.1956 - Dokumentnr: 3781 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:617

24.04.1978 - Dokumentnr: 922574 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 28 bnr 517

24.01.1956 - Dokumentnr: 948 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:520

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Nordvik grunnpakke (markedsføring) kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 766,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 156,- 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. 3 900,-.

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 30. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Silurveien 21

Silurveien 21

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	16 min 1.1 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 150 elever, 14 klasser	20 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	24 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.9 km

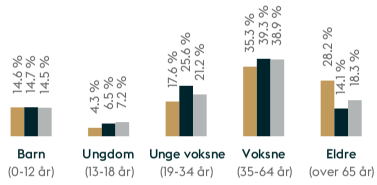
Offentlig transport

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	5 min 0.4 km
Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	6 min 0.5 km
Ullern Linje 13	14 min 1 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.9 km

Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage ... 80 barn	2 min 0.1 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år... 78 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsletta/Ullernåsen sø...	2 161	1 067
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullern videregående	12 min
Bestum skole	13 min
Ullern Trening	7 min
Velværelset Treningsstudio	24 min

«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Silurveien 21, 0380 OSLO
Annet (flere aksjelagsboliger):
301-28/516/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	23. des. 2024
Til stede	Selger/eier Marthe Grøtter Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist da dette er et (bo).

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen bærer preg av aldring og slitasje, og det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Elde.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG IU	Varmtvann	
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1954. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Ytterveggene er forblendet med teglstein og utfyllende bindingsverk med liggende kledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.
Tomteareal	44072.4 m²
Hjemmelshaver	Øvre Ullern Boligselskap AS

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2018	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist
2013	Pusset opp bad.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Entrédør har noen bruksmerker og er av ukjent alder, men oppfyller branntekniske krav, og ytterdører vurderes helhetlig som TG 1.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - Stue — TG 1

Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2016, i stue.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Vinduet er et fastfelt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - For øvrig — TG 2

Koblet vinduer, av eldre dato, for øvrig.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i gang er målt til 10 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 15 mm.

Vurdering
TG Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Gulvbelegg i soverom.
Fliser i entréområdet.
Laminat for øvrig.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 2

Overflater med en kombinasjon av sparkel, puss og maling, samt vegger dekket med tapetstrie eller strukturmaling

Vurdering
Overflater bærer preg av elde og slitasje og er etter helhetlig vurdering vurdert til TG 2.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,45 meter.

Vurdering
Normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel av eldre kobberrør med enkelte synlig plastrør.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Lokale stoppekran er lokalisert i bad og under kjøkkenkum.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
En hovedkran er lokalisert via inspeksjonsluke i kasse i badet. Denne stenger ikke vannet, og det antas at hovedstoppekran er plassert på felles stamme i kjeller. Antatt hovedstoppekran i kjelleren er ikke lokalisert.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Ja. I dette tilfellet er det stakeluke lokalisert via inspeksjonsluke inne på badet, men stakepunkt er i dette tilfelle utilgjengelig for tilkomst.
Lufting av avløpsrør er imidlertid ikke synlig inne i leiligheten, og det er ikke mulig for den bygningssakkyndige å konstantere.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Ja, det er registrert korrosjon på enkelte av vannrørene. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre kobberrør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG IU

Varmtvannsbereder av ukjent antall liter og alder.
Berederen er montert i underskap i kjøkkenet.
Ukjent strømtilførsel.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ukjent, da det er montert sokkel under kjøkkeninnredningen.

Vurdering
Varmtvannsberederen er i dette tilfellet ikke vurdert da det fremkommer usikkerhet rundt produksjonsår og størrelse. Berederen står plassert i hjørnet på innredning, og det er begrenset mulighet for visuelle inspeksjon på sidene og baksiden.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme — TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Platetopp med integrert kullfilterventilator i kjøkken.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge boets representant fra 2018.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m².
Terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Terrassen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge boets representant pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist følgende dokumentasjon som detaljerer den underliggende konstruksjonen:
- Post beskrivelse og kontrollbefaring.
- Bilder og detaljbeskrivelse.
- Drifts- og vedlikeholdsinstruks.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i veggkonstruksjon.
Sted for måling: Bak vaskemaskinen.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til boets representant: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket i dusjsonen. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.
Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i felles gang.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge boets representant lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Følgende spørsmål er ikke stilt eier da dette er et (bo):
Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Det var ikke tilgjengelig nøkkel til sikringsskapet under befaring, og sikringsskapet er av den grunn ikke besiktiget.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende mulighet for inspeksjon og manglende opplysninger om el-anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
1. etasje	58			14
Sum	58	6		14
Totalt bruksareal	64			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, gang og to soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	58		Bad, entré, kjøkken, stue, gang og to soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Oppdragsnr.
13-0563/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Leif Kristian Nordby	Marthe Grøtter

Gateadresse
Silurveien 21

Poststed	Postnr
OSLO	0380

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Veslemøy Andersen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0563/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bad oppusset i 2013 - med dokumentasjon. Kjøkken er nytt fra 2018 - med dokumentasjon. Vindu/terassedør i stue er skiftet samtidig med bygging av terrasse, gjort i regi av borettslaget.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0563/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Kristian Nordby	08770a7b73a407624b1778 4524845f90371bb41d	25.03.2025 14:27:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Grøtter	05b7c16879dfb9781a970f7 3279d86676dff7752	25.03.2025 13:55:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

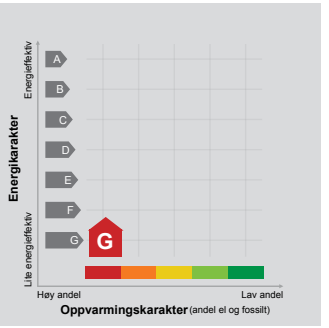
Document reference: 13-0563/24

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Silurveien 21
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80071043
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92015
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0563/24 . Vår ref.: 7388-1-009 Dato: 26.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ullern Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921447264
Aksjonær:	Andersen (bo), Veslemøy
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	009
Aksjeboenhetsnumer:	00082
Adresse:	Silurveien 21, 0380 OSLO
Aksjenummer:	104
Gnr.	28
Bnr.	516

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7112767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er gjennomført rehabilitering av eksiterende balkonger i blokkene. I tillegg er det satt opp 11 nye balkonger, se innkalling og protokoll fra generalforsamling 26 mai 2015. Prosjektet er ferdigstilt. Det er etablert 6 p-plasser for El-bil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade Garasjene i boligselskapet er knyttet til 2 frittstående eksterne garasjelag. Garasjene er prviat eide og kan følge ved salg, de kan ikke omsettes til andre enn aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Kontakt styret styret@oubs.no ved eventuelle spørsmål. P- plasser til leie. Ingen p- plasser følger med ved overtagelse av leilighet/rekkehus. Kjøper må søke om p -plass til styret@oubs.no - Gjelde kat 002. Vedtektsendring av ¤3 på generalforsamling 13.06.17. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Det er altså melding

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207732850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo:	22 425 033,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208277383
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo:	10 402 523,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 923,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 326,00	
Trappevask	204,00	
Felleskostnader	3 271,00	
Oppvarming	1 122,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	34,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 331,-
Annen formue:	2 174,-
Gjeld:	202 383,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207732850
Restsaldo:	205 056,49
Kapitalkostnader:	1 323,20

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208277383
Restsaldo:	64 082,37
Kapitalkostnader:	412,92

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 138,86,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Gina Kristiansen Borgersrud, e-post: styret@oubs.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	Aksjenummer
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På uteareal må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller

fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig.

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål. Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens

erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring.

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell årsberetning~~en~~ fra styret
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar
- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

ORDENSREGLER
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Ordensreglene har til hensikt å skape *gode forhold* innen boligselskapet. Vi vil oppnå dette ved at ordensreglene bli fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse.

Ordensreglene er et supplement til boligselskapets vedtekter. Styret kan ved rundskriv eller ved oppslag supplere husordensreglene. Disse supplementer skal gjelde på samme måte som ordensreglene bestemmer.

1. FRIAREALER

1.1 Motorkjøring er forbudt på alle stikkveier.

1.2 Parkering av motorkjøretøyer på boligselskapets område, må bare skje på de anviste parkeringsplasser.

1.3 Alle beboere anmodes om å parkere kun *på den ene siden av Geologsvingen* om vinteren. Dette for at kommunens brøytebiler skal få ryddet veien.

1.4 Alle som ferdes på områdea må benytte boligselskapets *eiendeler* og grøntareal på en anstendig måte. Det er enhver beboers plikt å verne om plener og beplantning.

1.5 Man skal kun benytte de opparbeidede stikkveier til husene og unngå at det blir lagef snarveier utenom disse.

1.6 Beboere av Klatrehusene" skal holde sine haver og inngangspartier i alminnelig orden (klippe plener, hekker, osv.).

1.7 Beplantning av trær som i størrelse og omfang kan bli til sjenanse for andre beboere skal godkjennes av styret FØR beplantning skjer. Også omfattende beskjæring av trær skal forelegges styret.

1.8 Ballspill skal fortrinnsvis skje på lekeplassen.

2. RENHOLD AV YTRE OMRÅDER (AVFALL, ETC.)

2.1 Enhver *forurensning* av friarealer, stikkveier, osv. er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

2.2 Boligselskapet besørger bare renovasjon av husholdningsavfall. Avfallet skal pakkes inn av hensyn til lukt og sene håndtering, før det kastes i anbrakte beholdere. Påse at lokket alltid er lukket når du forlater beholderen. Avfall må aldri settes i oppgangene. Papir, aviser, etc. skal bare legges i en papircontainerene. Alt annet avfall – kartonger, møbler, bygningsrester og lignende – må beboerene besørge fjernet selv. Slike ting må ikke plasseres i eller ved søppelbeholderene.

3. BANKING / LUFTING

3.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger. Banking av tepper o. l. skal foretas ved de oppsatte bankestativer.

3.2 Det er ikke tillatt å tørke tøy ute på søn- og helligdager. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy, dog må tøyet ikke henge høyere enn balkongenes rekkverk.

3.3 Vinduer må ikke stå åpne unødvendig. Dette for å redusere brenselsutgifter, samt av hensyn til frostskader og naboen over.

3.4 Utlufting må aldri skje mot oppgangene.

4. VASKERIET

4.1 For bruk av vaskerienе gjelder regler som er oppslått der. Retten til bruk av tørkeplasser følger retten til bruk av vaskerienе.

5. OPPGANGER, KJELLER, LOFT OG ANDRE FELLESROM

5.1 I blokkene skal dører til loft og kjeller alltid holdes lås. *Inngangsdørene skal holdes låst etter kl. 22.00.* Dører med callinganlegg skal alltid holdes låst.

5.2 Alle typer brennbart materiale og / eller gjenstander må aldri hensettes i noen fellesrom (oppganger, kjeller, loft, osv.).

5.3 Bruk av bart lys eller annen åpen flamme er forbudt i kjeller og på loft.

5.4 Renhold av oppganger og fellesrom i blokkene skal gjøres av aksjonærene etter tur. Hver hustype har sine regler. Det er den enkeltes plikt å gjøre seg kjent med disse.

5.5 Beboere i "Klatrehusene" *anmodes om* å tenne utelyset på bodene ved mørkets frembrudd.

5.6 Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av :

5.6.1 At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke *tillates* å løpe løs på boligområdet. Man skal utvise hensyn ved føring av større hunder, spesielt i trapper. Hunder skal under alle omstendigheter føres i bånd på eiendommen.

5.6.2 At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

5.6.3 At lufting av dyret skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekskrementer spres utover plener, veier, lekeplasser, blomsterbed, etc.

6. RO OG ORDEN

6.1 Det er enhver beboers plikt å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han *eller* hans husstand, fremleietagere og alle andre som gis adgang til leiligheten ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

7. VEDLIKEHOLD

7.1 Beboerne plikter å behandle leiligheten / rekkehuset og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Alle skader, "unormalheter", osv. skal straks meldes til vaktmester eller styret.

7.2 Beboerne plikter selv å besørge innvendig vedlikehold og reparasjon av leilighetene, herunder glassruter, låser med nøkler og beslag, samt vannkraner. Vedkommende beboer plikter å betale vedlikehold og reparasjoner som påføres selskapet som følge av uforsvarlighet eller skjødesløshet fra den enkelte beboers side. Dette gjelder også utgifter som oppstår ved frysing av vannrør, radiatorer og ved tilstopping av avløpsrør i leilighetene.

7.3 Det må ikke foretas vesentlige bygningstekniske endringer, så som riving av vegger, e.l. Evt. planer må forelegges styret for godkjenning.

7.4 *Matter, tepper, eller lignende må ikke ligge på balkonggulvene. Om vinteren skal balkongene måkes for snø. (Vis hensyn til naboer under).*

7.5 Det er beboerens plikt jevnlig å rense alle sluk. Kjemiske produkter må ikke benyttes uten etter avtale med vaktmesteren.

7.6 På samme måte må beboerne kontrollere at radiatorkraner fungerer og at det ikke forekommer lekkasjer.

7.7 Antenner, flaggstenger, markiser, vindskjermer og skilter, samt oppslag og plakater må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

7.8 Beboerne er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslukningsutstyr (husbrannslange eller pulverapparat 6 kg.), samt røykvarslere i leiligheten.

7.9

8. FREMLEIE

8.1 Fremleie må ikke finne sted uten godkjenning av styret. Vedkommende beboer har fullt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller andre beboere måtte *få av hans* fremleie.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleielovens §§ 20, 21).

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7388
Øvre Ullern Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
25. juni 2024 kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret
8. Vedtekstendringer - beboer
9. Vaktmesteransettelse
10. Valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7388 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.

Sak 7

Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak
Vedta endringene slik de foreligger.

Vedlegg

2. OVRUFEQ29TT.pdf

3. OVRUEGL87BY.pdf

Sak 8

Vedtekstendringer - beboer

Forslag fremmet av:
Merete Medle

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonørene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.

Forslag til vedtak
Vedta endringer slik de foreligger.

Sak 9

Vaktmesteransettelse

Forslag fremmet av:
Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling
Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

Forslag til vedtak
Ansette fast vaktmester.

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Forslag til vedtak
Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Kristiansen Borgersrud
  Ekstern styreleder foreslått av valgkomite.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karim Boudden
  Foreslått av valgkomiteen.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anders Engebakken
  Anders har vært i styret i mangfoldige år, bl.a. som HMS-ansvarlig, og kjenner bygningene, området og naboene godt. Han er en stor ressurs for styret og for boligselskapet. - Fremmet av aksjonær Anders Gullerud
- Marianne Måseide
  Foreslått av valgkomiteen.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Kopperud
  Foreslått av valgkomiteen.

Vedlegg
1. OUBS innstilling valg 2024.pdf
2. Tilbud avtale ekstern styreleder Øvre Ullern boligselskap 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
Styremedlem	Cecilie Eskild	Silurveien 23
Varamedlem	Karim Boudden	Geologsvingen 23

Valgkomiteen

Mona Christensen	Silurveien 37
Lars Grøtterud	Silurveien 33
Camilla Kopperud	Geologsvingen 67 B
Kristin Strømseng	Geologsvingen 51

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Ullern Boligselskap AS
Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer.
Øvre Ullern Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 516

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Ullern Boligselskap AS har ingen ansatte, men styreleder har i tillegg engasjement fra Obos, som selskapets styresekretær.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2023/2024.

Det har vært avholdt 12 styremøter i løpet av perioden.
I tillegg til dette har leder, nestleder og et styremedlem hatt møter med rådgiver hos OBOS i Kværnerbyen, møter som gjelder budsjett og innsparinger, og andre problemstillinger.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger initiert av aksjonærer, hhv september 2023 og februar 2024.

Sittende Styre har jobbet sammen fra 2018 til d.d.

I 2018 overtok Britt Frisell som Styreleder, 1. året fungerte Cecilie Eskild som nestleder, da valgte nestleder ble beordret utenlands i løpet av de første to månedene.

I 2019 ble Anders Hafsett Gullerud valgt inn som nestleder og har sittet siden.

I desember 2018 gikk vi i forlik med Hallmaker for å få avsluttet balkongprosjektet. Etter dette ble denne avdelingen hos Hallmaker nedlagt. Forliket den gang og arbeidet høsten 2018 sparte Boligselskapet for ca. 6 mill som Hallmaker egentlig krevet av oss.
Gjennom gode protokoller fra byggemøter og grundig e-postkorrespondanse med adm.dir. i Hallmaker gikk i forliksmøtet 22. desember 2018 i vår favør.

I etterkant har vi jobbet med korrekte fordelinger for den enkelte aksjonær med tanke på tilvalg etc. Det endelige resultatet ble presentert på generalforsamlingen i juni 2023 og finregnet og ferdigstilt i løpet av høsten 2023. Takk til Cecilie Eskild og Anders Gullerud.

Dette Styret fikk mange utfordringer, ikke bare balkongene og støyen rundt dette. Corona-nedstengning i nesten 2 år førte også til en del «plunder og heft» og forsinkelser.

- **Vi har nådd målet**; Oppgradert alt som var gammelt, utdatert og brannfarlig.
- Nøkkelsystemet er oppgradert
- Vi har satt i stand fyringsanlegget. Fyrkjelen fikk en stor service og fungerer nå veldig bra.
- Vi har, for første gang på over 10 år, et positivt årsresultat!

Da vi begynte denne perioden høsten 2023 var det med flere mål for øye:

- Alle aksjonærer og boenheter skulle ha korrekt og forståelig avregning.
- Vi skulle kunne legge frem en forklaring på brøkene til de ulike leilighetene.
- Vi skulle kunne forklare utregningen av fyringskostnadene for den enkelte leilighet. Spesiell takk til Anders Gullerud for kjempeinnsats med dette arbeidet.
- Vi skulle rydde i avtalene våre for å spare penger og redusere utgifter.
- Vedtektene skulle revideres med tanke på forståelig språk, og oppdateres med korrekte lovhenvisninger.
- Guthorm Hoff as ble sagt opp med virkning fra 01032024
- Vaktmester Andersen as ble sagt opp med virkning fra 01022024.

- Med Andersen forsvant også trappevask – og vi er nå tilbake til gamle Centrum Renhold for den ukentlige vasken.
- Vi fikk sagt opp og overført traktoren til VA i forbindelse med oppsigelsen.
- Vi har ansatt firma Christian Gulbrandsen som vaktmester og gartner fra 01032024. Han har hjullaster i vekstperiodene og snøryddingsutstyr til vinteren etc.
- Vi er varslet om videre utbygging Silurveien 20 – 22. NÅBO skal bygge der. Salg av leiligheter starter sannsynligvis høsten 2024. Styret har jevnlig kontakt med utbygger.
- Dugnad er planlagt med container og rydding i kjellerne 17-18 juni 2024. Sosial dugnad vil bli gjennomført etter skolestart, august/september.

Fremtidige planer:

Ingen store vedlikeholdsprosjekt er planlagt for 2024, da mye er utført og annet er lagt på is til økonomien er bedre. «Rimelige småjobber» blir utført fortløpende, og følgende er på listen for 2024:

- Å kartlegge behov for maling, utbedring av dører, samt utbedre småsaker på balkonger og oppganger iht liste
- Spyling av tak høsten 2024, om økonomien tillater det.
- Utbedre råte i øvre søppelhus/boder
- Kartlegge sikkerhetstiltak for blokkene, hhv rømningsveier og åpning av luftebalkonger
- Kartlegge Enova-tiltak, inkludert vurdering av strømsparing og vannmålere.

Styreleder vil bemerke at gjennom de 6 årene hun har vært styreleder har det vært et godt samarbeid styremedlemmene imellom. En særlig takk må imidlertid rettes til nestleder Anders Hafsett Gullerud hvis stødige hånd har vært god å ha med når det har stormet som verst.

Takk for meg!

Med vennlig hilsen

Britt Frisell
Styreleder – ØUBS AS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av traktor samt. høyere innbetaling av strøm for el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid utført av Guthorm Hoff, kostnadsført under vedlikehold utvendig anlegg. De fleste store utearbeidene er avsluttet, og eventuelle gjenstående prosjekter er utsatt.
I tillegg så har det vært økninger i kommunale avgifter fra Oslo Kommune som tidligere varslet. Energikostnadene har også i 2023 vært svært høye.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader. Nå har vi nådd rentetoppen, og vi forventer at rentekostnadene blir lavere med årene.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 1 694 513.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Styret har arbeidet iherdig med å få korrekt fordelingsnøkkel etter et omfattede balkongprosjekt som har tidligere ført til at det har vært en skjevfordeling av felleskostnader. Arbeidet har pågått i 3 år og endelig ferdigstilt, og på bakgrunn av det er felleskostnadene ryddet opp i slik at nå på sikt kan få en bedre balanse mellom inntekter og kostnader. Styret har justert ordinære felleskostnader samt innbetaling som skal gå primært til lånene våre.

Dette er det første året på 10 år vi går i et overskudd, og for neste år så er det budsjettert med et større overskudd dersom vi holder oss til fastsatt budsjett.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke satt av mye penger til vedlikehold, ettersom vi nå må spare opp kapital og bygge opp en buffer. For 2024 er det kun planlagt kartlegging, og småreparasjoner. De siste 5 årene har vi gjennomført vedlikehold for flere millioner, og er nå nærmest ajour, og har tettet mesteparten av etterslepet. Avtalene med Anleggsgartner Hoff og Vaktmester Andersen er avsluttet, da behovet er endret til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, og må justere budsjettet deretter. Styret iverksetter tiltak for energibesparing, bl.a. kartlegging av mulige Enova-tiltak, samt reforhandling av strømavtaler.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ullern Boligselskap AS.

Lån
Øvre Ullern Boligselskap AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
Vi har i lenger tid hatt avdragsfrihet på det største lånet vårt, og dette har vi vært svært tydelig på i årsrapporter og generalforsamlinger. Avdragsfriheten løper ut 30.01.25 og da er vi nødt til å betale ned på balkonglånet vårt og da her betaler man iht. sin egen andel av balkongprosjektet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2024. I tillegg er låninnkreving oppjustert og oppvarming nedjustert.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 964 804	8 317 558	9 544 000	10 017 000
Ladeinntekter EL-bil		187 463	165 258	100 000	160 000
Salg anleggsmidler		35 000	0	0	0
Andre inntekter	3	198 146	237 180	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 385 414**	**8 719 997**	**9 644 000**	**10 177 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 218	-224 766	-33 152	-68 000
Styrehonorar	5	-265 125	-235 125	-235 125	-235 125
Avskrivninger	17	-16 814	-219 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 068	-17 350	-30 000	-20 000
Andre honorarer		-12 500	-12 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-214 025	-205 765	-216 300	-227 000
Konsulenthonorar	7	-343 398	-62 124	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 819 569	-4 348 660	-1 125 000	-230 000
Forsikringer		-319 987	-292 651	-320 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 648 407	-1 315 728	-1 493 500	-1 893 500
Vaskeri	10	-12 579	-5 537	0	0
Andre anlegg	11				
Ladekostnader EL-bil		0	-15 990	0	0
Energi/fyring	12	-1 858 881	-1 246 639	-1 200 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-934 223	-809 306	-885 000	-978 000
Andre driftskostnader	13	-1 073 166	-1 465 723	-1 435 500	-1 275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 621 959**	**-10 476 380**	**-7 043 577**	**-6 611 625**
DRIFTSRESULTAT		**1 763 455**	**-1 756 383**	**2 600 423**	**3 065 375**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	7 084	4 612	0	0
Finanskostnader	15	-1 750 951	-1 030 066	-1 506 000	-1 963 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 743 867**	**-1 025 454**	**-1 506 000**	**-1 963 000**
ÅRSRESULTAT		**19 588**	**-2 781 837**	**1 094 423**	**1 102 375**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 781 837		
Reduksjon udekket tap		19 588	0		

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	466 000
Andre varige driftsmidler	17	2	16 816
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 045 402**	**5 092 216**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 747	50 754
Forskuddsbetalte kostnader		0	226 552
Andre kortsiktige fordringer	18	2 000	25 925
Driftskonto OBOS-banken		41 956	36 573
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 392	57 710
Sparekonto OBOS-banken		4 260	934
SUM OMLØPSMIDLER		**98 355**	**398 448**
SUM EIENDELER		**5 143 757**	**5 490 664**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	108 800	108 800
Udekket tap	20	-32 886 805	-32 906 393
SUM EGENKAPITAL		**-32 778 005**	**-32 797 593**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	33 102 794	33 261 433
Borettsinnskudd	22	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 128 894**	**36 287 533**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 846	176 579
Leverandørgjeld		1 415 739	1 714 142
Skyldige offentlige avgifter	23	3 191	77 923
Påløpte renter		172 448	7 836
Påløpte avdrag		12 292	0

Annen kortsiktig gjeld	24	9 353	24 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 792 868**	**2 000 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 143 757**	**5 490 664**

Pantstillelse	25	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.06.2024
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell	Anders Engebakken	Cecilie Eskild

Anders Hafsett Gullerud

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 778 504
Brensel	1 757 256
Lån	1 228 260
Barnehage	360 000
Trappevask	239 904
Parkering	222 300
Eiendomsskatt	215 408
Leie hybel	108 000
Tillegg påbygg	36 772
Strøm barnehage	36 000
Tilbakebetalt for mye bet. p-leie	-17 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 964 804**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 242
Garasjelag	32 299
Regnskapskorrigeringer	105
Tilbakebetalt parkering	-1 475
Salg av traktor	163 975
SUM ANDRE INNTEKTER	**198 146**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 823
Påløpte feriepenger	-4 353
Arbeidsgiveravgift	-44 670
Pensjonskostnader	-2 372
SUM PERSONALKOSTNADER	**-86 218**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 265 125.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 068.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-166 813
OBOS Prosjekt AS	-133 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 010
SUM KONSULENTHONORAR	**-343 398**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 773
Drift/vedlikehold VVS	-12 110
Drift/vedlikehold elektro	-133 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 368 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 886
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 819 569**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-211 499
Vann- og avløpsavgift	-991 011
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-442 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 648 407**

NOTE: 10
VASKERI

Underskudd tidl.år	-165 175
Automatpenger (kto 3614)	3 242
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-12 579
Resultat - underskudd	**-174 512**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Brensel:

Overskudd tidl.år	1 795 550
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB 004)	1 757 256
Driftskostnader (kto 6608)	-
Kostnadsført konto for olje (kto 627)	-1 429 630
Resultat - overskudd	**2 123 176**

Trappevask:

Overskudd tidl.år	189 434
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	239 904
Kostnad renhold (ord. fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-169 313
Resultat - overskudd	**260 025**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-429 251

Strøm oljefyr el.bereder	-1 429 630
SUM ENERGI / FYRING	**-1 858 881**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-115 651
Verktøy og redskaper	-4 230
Driftsmateriell	-21 317
Vaktmestertjenester	-703 852
Renhold ved firmaer	-169 313
Andre fremmede tjenester	-22 856
Kontor- og datarekvisita	-7 036
Trykksaker	-489
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 797
Andre kontorkostnader	-2 238
Porto	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 118
Bank- og kortgebyr	-4 780
Velferdskostnader	-10 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 073 166**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 038
SUM FINANSINNTEKTER	**7 084**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 393 602
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-323 473
Renter på leverandørgjeld	-33 876
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 750 951**

NOTE: 16
BYGNINGER

Bygg	3 345 000
SUM BYGNINGER	**3 345 000**

Tomten ble kjøpt i 1954.
Gnr.28/bnr.516
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-33 626	
Avskrevet i år	-16 813	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-73 326	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 814**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 000**

NOTE: 19
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 136 askjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOSBANKEN
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 299

Nedbetalt tidligere	-1 775 612	
Nedbetalt i år	0	
		-26 935 911
OBOS-banken		
Opprinnelig 2022	-6 340 044	
Nedbetalt tidligere	14 522	
Nedbetalt i år	158 639	
		-6 166 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 102 794**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 026 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 026 100**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 392
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 799
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 191**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 353
Midlertidig deposita	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 353**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 026 100
Pantelån	33 102 794
Påløpte avdrag	12 292
TOTALT	**36 141 186**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 345 000
Tomt	436 000
TOTALT	**3 781 000**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: UWBPV-161ZY-ML4GN-EDE4L-QBK55-LAIO1

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UW8PV-1612Y-ML4GN-EDE4L-QBK55-LAUO1

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Nytt elektrisk anlegg i blokkene	
2015 - 2015	Drensrør i Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	
2015 - 2015	Fornying av bunnledning	
2015 - 2016	Radonsikring	
2015 - 2018	Nye balkonger	Jamfør generalforsamlingsvedtak i 2015

Redegjørelse for utkast til revisjon av vedtekter Øvre Ullern boligselskap AS.

1. Innledning – generelle prinsipper

Det vises til oppdrag om å gjennomgå selskapets vedtekter, og komme med utkast til revisjon av vedtektene. Vårt utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4). Videre vises det til gjennomgangen av eksisterende vedtekter med styret i møte den 24.4.24.

Vedtektenes funksjon er å utfylle loven for det enkelte boligselskap etter individuelle behov, samtidig som mange bestemmelser tas med selv om reguleringen følger direkte av loven slik at disse skal bli så informative som mulig.

I utgangspunktet er utkastet tilpasset dagens individuelle reguleringer som det er naturlig å videreføre, og der det kan være aktuelt med andre bestemmelser er dette kommentert i punkt 2.

Det er foreslått å benytte ordlyd som samsvarer mest mulig med lov/standardvedtekter slik at man i størst mulig unngår tolkningstvil hvorvidt selskapets vedtekter avviker fra lovens normalordning eller ikke.

Videre anbefales det å ha et klart skille mellom vedtekter og ordensregler og bestemmelser som er vedtatt ved ordinært vedtak av årsmøtet og/eller styret (eller evt. ved avtaleinngåelse). Dette er av betydning for å vite kompetansekravene for å endre bestemmelsene, da eksempelvis vedtekter må vedtas med kvalifisert flertall (2/3), mens vedtak av hhv. årsmøtet og styret kan omgjøres av samme organ. Det vises her til punkt 3.

2. Kommentarer til de enkelte vedtektsbestemmelser (referanse til den enkelte vedtektsbestemmelse i utkast til nye vedtekter).

Forslag til ny tekst i vedtektene er markert med rød skrift, mens forslag til tekst som tas ut av eksisterende vedtekter er markert med gjennomstrekning.

Det er gjennomgående laget overskrifter til bestemmelsene slik at det skal bli lettere å finne frem til bestemmelsene.

§2 Formål og forretningskontor

Det er foreslått å presisere at formålet er å gi bruksrett til egen bolig, slik at det av informasjonshensyn vises til at det er selskapet som er eier av bygningsmassen. Innebærer ingen realitetsendring.

§3 – Aksjekapital og aksjeeiere

Siste ledd

Det foreslås å fjerne bestemmelsen om andelsobligasjon (partialobligasjon). Selskapet benytter i dag aksjeeierbok og det er ikke tinglyst noen fellesobligasjon på eiendommen. Innebærer ingen realitetsendring.

§4 – Overdragelse av aksjer

Første ledd

Det foreslås også her å stryke henvisningen til andelsobligasjon. Innebærer ingen realitetsendring.

Andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsene i borettslagslovens §4-2 av informasjonshensyn, herunder begrensningen på 10%. Innebærer ingen realitetsendring.

§5 - Boretten

Første ledd

Det er her endret til ordlyden i borettslagslovens §5-1. Innebærer ingen realitetsendring.

Nytt andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsen i borettslagslovens §5-11 (2) av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§ 6 Bruksoverlating

Femte ledd

Tatt med at juridisk person også kan overlate bruken av boligen i tråd med borettslagslovens §5-6 (1). Innebærer ingen realitetsendring.

Siste ledd

Her er regelen om korttidsutleie korrigert med riktig lovhenvisning og korrekt tidsperiode. Begrensningen på 30 dager kan ikke fravikes i vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring, da dagens regulering i vedtektene er ugyldig.

§8 Bruk av bolig og fellesareal

Første ledd

Det er her foreslått å endre ordlyden i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap og henvise til den alminnelige aktsomhetsnormen.

Nytt sjette til åttende ledd

Det er her tatt inn standardbestemmelser knyttet til mislighold /salgspålegg av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring da dette er bestemmelser som følger direkte av loven.

§9 Aksjeeierens vedlikeholdsansvar

Bestemmelser knyttet til forsikring er foreslått flyttet til ny §11.

Nytt tredje ledd

Det er foreslått å presisere plikten til å rense sluk (også på balkong/veranda).

Nytt femte ledd

Det er foreslått å ta med en bestemmelse om at det er aksjeeier som er ansvarlig for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dette er ikke regulert i borettslagslovens kapittel 5, men i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap anbefales det å ta inn denne presiseringen. For ordens skyld bemerkes det at større saneringer mv. normalt dekkes av selskapets bygningsforsikring.

Syvende ledd

Det er her foreslått å eksemplifisere skader ved innbrudd og uvær i tråd med standardvedtektene. Dette er mer relevante eksempler enn brann- og vannskade som regelmessig dekkes av bygningsforsikringen. Det er også foreslått å fjerne henvisningen til bygningsforsikringen, dekningene under denne samsvarer ikke med fordelingen av vedlikeholdsansvar mellom aksjeselskapet og aksjeeierne. Innebærer ingen realitetsendring.

Tiende ledd
Bestemmelsen har følgende ordlyd:

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Etter gjennomgang av de aktuelle generalforsamlingene foreslås det at man utarbeider et vedlegg enten til vedtektene eller evt. separat som kan gis som informasjon til de andelseiere som ønsker å bygge ut.

Nytt siste ledd

Her er erstatningsbestemmelsene i borettslagsloven tatt inn av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Etter mønster av borettslagsloven/standardvedtekter foreslås det å ta inn bestemmelser også om selskapets vedlikeholdsplikt («restvedlikeholdet). Det er en fordel at retten til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene, samt retten til adkomst ved selskapets vedlikehold, fremkommer av vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring.

§11 Forsikring

«Huseierforsikring» er endret til bygningsforsikring.

Reguleringen av tilfeller der aksjeeier skal betale egenandel er endret i tråd med kontrollansvaret i borettslagslovens §5-13.

Henvisningen om dekning fra selskapet ved «andre tilfeller» er foreslått fjernet da denne er misvisende – forsikringsdekning mellom bygnings- og innboforsikring korresponderer ikke med vedlikeholdsplikten mellom selskapet og aksjeeier.

Tilsvarende er bestemmelsen med henvisning til uaktsomhetsansvaret (og forsettlig adferd) fjernet, da det er innført kontrollansvar i borettslagsloven (som er en lavere terskel for ansvar), jf. §9 nytt siste ledd.

§12 Felleskostnader

Lagt til «fordelingsnøkkel» i teksten, og tatt med at tillegget reguleres i tråd med ordinære felleskostnader (som også har vært praktisert). Tillegget skal da være likt pr m2. over tid for samtlige leiligheter som er utbygd. Det er også satt inn selve fordelingsnøkkelen for fyringsutgifter i bestemmelsen.

§13 Pantesikkerhet

Fjernet henvisning til andelsobligasjon som ikke benyttes lenger.

§14 Styret og dets vedtak

Ordlyden er endret for å presisere at det er generalforsamlingen som velger styret, og styreleder ved særskilt valg. Videre er det foreslått at styret selv velger nestleder som er det mest praktiske.

Videre er ordlyden endret noe for å sikre kontinuitet i styret, da det ofte kan skje at noen fratrer før funksjonstiden er over.

§16 Generalforsamling

Det er her foreslått å endre innkallingsperioden i tråd med det som er vanlig for boligselskap (8-20 dager for eierseksjonssameier og borettslag). Det kan være behov for rask behandling i generalforsamling, og 8 dager anses som tilstrekkelig for å varsle aksjeeiere i boligselskap.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

For årsberetning er det tatt inn at denne kun skal behandles dersom den foreligger. Det er ikke lenger krav om årsberetning (nye regler om regnskap for mindre foretak), men normalt vil styret i boligselskap likevel avlegge en årsberetning.

Det foreslås å fjerne krav om at budsjett skal behandles på alle ordinære generalforsamlinger. Det er ikke vanlig å behandle budsjett for inneværende år på generalforsamling i boligselskap. Budsjettering foretas normalt av styret høsten før regnskapsåret, og vil i tilfelle kun være en orienteringssak. Det er imidlertid vanlig at det kan stilles spørsmål ved budsjett til regnskapet

(eksempel ved avvik mellom regnskap og budsjett for regnskapet som behandles, eller endringer i budsjett for inneværende år.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

Det er foreslått å presisere at ved sameie i aksje/bolig kan det bare avgis en stemme pr. aksje.

Det foreslås at også andre enn styreleder kan være møteleder på generalforsamlingen, og det har også vært vanlig i selskapet å velge annen møteleder under konstitueringen.

Videre er det tatt inn begrensningen mot å fatte vedtak som ikke er angitt i innkallingen, samt de alminnelige flertallskrav etter aksjeloven. Det er tatt med mulighet for direkte vedtak ved valg, samt å avgjøre saker med loddtrekning ved stemmelikhet (alternativet ville vært at møtelederen stemme blir utslagsgivende iht. aksjelovens §5-17).

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Det foreslås å ta inn aksjelovens bestemmelser om flertallskrav til vedtektsendringer.

Videre er det vist til de konkrete lovbestemmelsene som gjelder selskapet etter borettslagslovens §1-4.

4. Ordensreglene

Ordensreglene er gått gjennom, men det er ikke foreslått endringer i de reglene som regulerer "husorden". Denne type reguleringer ("de egentlige ordensregler") bør vurderes av styret som har kunnskap om sameiets drift og de problemstillinger som oppstår.

Selskapets ordensregler inneholder imidlertid også bestemmelser om vedlikehold og bruksoverlating (fremleie) i punkt 7 og 8. Dette skaper problemer da det kan være avvik mellom reglene, og i tillegg vil det der reglene samsvarer bli uklarhet hvilket flertallskrav som gjelder for endring av regelverket (hhv. simpelt flertall for endringer i ordensreglene og kvalifisert flertall for vedtektsendringer).

Vedtektene hør helst omfatte hele regelverket om vedlikehold, bygningsmessige forandringer/ installasjoner og bruksoverlating. Ordensreglene kan beholdes med kun de generelle reglene om "husorden" slik det er vanlig.

Oslo, 10.06.24

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

e-post: henning@ahw.no
mob: 990 30 906

VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	Aksjenummer
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

~~Til hver aksje hører et leieboerinnskudd med en tilknyttet andelsobligasjon. Aksjen og andelsobligasjonen kan ikke overdras uavhengig av hverandre.~~

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer ~~med tilhørende andelsobligasjon~~ kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

~~Med unntak for de juridiske personer som er nevnt i § 4-2 i lov av 6. Juni 2003 om borettslag, kan kun fysiske personer være aksjeeiere.~~

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene ~~rådende forhold~~. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På uterealet må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 ~~Eierseksjonsloven §4 siste ledd~~ er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig. ~~Leieperioden skal ikke overskride mer enn 30 døgn sammenhengende.~~

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. ~~ta godt vare på boligen og fellesarealene.~~

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. ~~brann- og vannskade som ikke måtte bli dekket av forsikringen.~~

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det

er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring. ~~tegner forsikring i eget navn av innbo, apparater og annen bygningsmessig innredning m.v. i egen bolig.~~

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

~~Oppstår det skade i en bolig som er dekket av selskapets huseierforsikring, og skaden er en følge av svikt i bygningsmessig bestanddel, apparat eller innretning som aksjeeieren har plikt til å vedlikeholde, reparere eller skifte ut, skal aksjeeieren betale egenandelen. I andre skadetilfeller skal egenandel og eventuell utbedringskostnader som ikke dekkes av forsikring, betales av selskapet.~~

~~I tillegg til det som er bestemt foran, svarer aksjeeieren for forsettlig eller uaktsom opptreden som medfører skade på egen bolig eller på felles bygningsdeler. Dekkes skaden av selskapets bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen.~~

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen ~~og andelsobligasjonen~~ fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

~~Selskapet ledes av et styre på fem medlemmer; leder, nestleder og tre styremedlemmer.~~ Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. ~~Styreleder og ett styremedlem er på valg det ene året, og nestleder og det andre styremedlemmet er på valg året etter.~~ For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell ~~og~~ årsberetningen fra styret
- ~~Styrets forslag til budsjett~~
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar

- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

~~Generalforsamlingen ledes av styrets leder, som skal sørge for at det settes opp protokoll.~~ Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

~~Disse vedtektene suppleres med bestemmelsene i aksjeloven, samt de bestemmelser i lov av 6. Juni 2003 om borettslag som er gjort gjeldende for boligaksjeselskaper~~

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2024

Valg av styre

I 2024 skal det velges ny styreleder, ett styremedlem for to år, ett styremedlem for ett år, ett varamedlem for ett år og tre medlemmer til valgkomité for ett år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetningen, men samtidig fornyelse, objektive samlende kandidater, samt hensyn til kompetanse, kjønn og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Valgkomiteen foreslår en ekstern styreleder. En ekstern styreleder vil kunne bidra til bedre systematisering og organisering av driften, slik at forholdene ligger bedre til rette for å velge en intern leder igjen etter ett år eller to. En ekstern styreleder vil kunne håndtere uenigheter internt i boligselskapet på en objektiv og profesjonell måte. Videre vil det være en fordel å kunne dra nytte av og tilgang på ressursene til et advokatfirma hvor flere har god kompetanse på eksterne styreverv i borettslag og sameier i tillegg til juridisk kompetanse.

Honorar til dagens styreleder er kr 100.000 pr. år. Honorar for ekstern styreleder vil være kr. 222.000 per år. Kostnadene til juridisk bistand som styret i dag har kan bespares med dette oppsettet. Det blir også økt forutsigbarhet gjennom en fastpris. Erfaringsvis kan det også oppnås besparelser ved at eksisterende avtaler med leverandører, banker og forsikring reforhandles, og gevinster av at styreoppgavene systematiseres bedre. Valgkomiteen foreslår at ekstern styreleder gjelder for ett år i første omgang, med en evaluering av ordningen før neste valg i 2025.

Vedlagt avtaleutkast fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS.

Status for dagens styre er:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – ikke på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 (overtok etter Cecilie Heck Nygård)- på valg for to år

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – på valg for ett år

Varamedlem: ingen (var opprinnelig Karim Boudden) – på valg for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS - velges for ett år

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 - velges for to år

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – velges for ett år

Varamedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – velges for ett år

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Gina Kristiansen Borgersrud er 38 år og er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen. Hun har jobbet med bolig- og eiendomsrett i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten siden 2015, og har hele perioden hatt styrelederverv i større boligselskap i Oslo-området. Boligselskapene har vært ulike, både i beliggenhet og type bygningsmasse (både blokk og rekkehus). Etter mange år som styreleder har hun tilegnet seg bred erfaring innenfor det vide spekteret av problemstillinger som kan oppstå i et boligselskap, både det rent juridiske, men også det som angår mellommenneskelige relasjoner.

Hun beskriver seg som engasjert, nysgjerrig og løsningsorientert, og trives svært godt i samspill med mennesker på tvers av bakgrunn og kompetanse.

Marianne Måseide er 53 år og bor i Silurveien 29. Flyttet hit i mai 2023. Hun har lang fartstid som daglig leder, kontorleder og økonomileder fra forskjellige bedrifter. Marianne har sittet som styreleder i forrige sameie i 7 år, samt har sittet i styret i Goodiebags Agentene. Hun har tatt styresertifikat hos Board Company. Pr 1. juni sitter hun også i styret for Tempo Sports Group og Adampour Eiendom. I jobben hennes i Hold Norge Rent var det hennes oppgave å presentere regnskapet for styret på alle 6 møtene hvert år, samt føre protokoller og fikk gjennom jobben der god innsikt i styrearbeid.

Marianne ønsker seg et sameie med god dialog og godt samarbeid og tenker hun kan være med på å bidra til forandring. Hun ønsker å bidra til en mer transparent kommunikasjon mellom styret og aksjonærene. Hun brenner for godt dugnadsarbeid, og håper dette kan komme på plass igjen.

Camilla Kopperud er 50 år og bor i Geologsvingen 67B med sin sønn på 14 år. Hun flyttet hit i år 2015. Hun har jobbet som salgsleder hos Onepark AS i 4 år, og tidligere som kommersiell sjef i samme bedrift. Før det jobbet hun hos David-Andersen Concept AS som administrasjonssjef og selger i 12 år. Parallelt med dette var Camilla leder for et forretningsnettverk med 50 partnere under paraplyen BNI Norge fra 2015 til 2023.

Camilla har ikke erfaring fra styreverv, men har sittet i valgkomiteen for ØUBS i 3 sesonger. Viktigste egenskaper er at hun er god til å organisere, er engasjert og uredd. Ønsker å jobbe i et styre og aksjelag som er mer sammensveiset, hvor man kan møtes på felles dugnad, arrangere sommerfest og byttemarked, eller andre sosiale sammenkomster.

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Camilla Kopperud Kristin Strømseng Lars Grøtterud Mona Christensen

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Øvre Ullern Boligselskap AS** org nr. 921 447 264 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **1 år** fra ordinær generalforsamling 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på Selskapet generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i Selskapet skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølgning og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / Selskapet styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp Selskapet forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta Selskapet korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrelederes fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Selskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 222.000,- pr år** (kr. 18.500, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Gina Kristiansen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24

Selskapsnummer: 7388 **Selskapsnavn:** Øvre Ullern Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvre Ullern Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 921447264
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 21
Totalt antall stemmeberettigede: 52
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Henning Hoel foreslås som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Magne Svor foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.
✓ **Vedtatt.**

7. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak:
Vedta endringene slik de foreligger.

Vedtatt.

✓ **Det ble i tillegg foreslått to endringer fra det ordinære forslaget.**

1. Det ble fremmet et forslag om å legge til "vedlikehold" som tilleggstekst i paragraf 12 som ikke ble vedtatt.

2. Det ble fremmet et forslag om endre ordlyd i paragraf 14 til: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer" som ble vedtatt.

8. Vedtekstendringer - beboer

Fremmet av: Merete Medle

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonørene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også

indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

9. Vaktmesteransettelse

Fremmet av: Bente Sjøvaag Olafsen

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling
Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

10. Valgkomite

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.
✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Gina Kristiansen Borgersrud

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Måseide

Følgende stilte til valg:
Britt Frisell
Marianne Måseide

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karim Boudden

Følgende stilte til valg:
Karim Boudden
Anders Engebakken

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Britt Frisell

Følgende stilte til valg:

Anders Engebakken
Britt Frisell
Camilla Kopperud

Møteleder: Henning Hoel /S/
Protokollfører: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Magne Svor /S/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS avholdes mandag 12 februar 2024 kl. 17:30 på Bjørnsletta Skole, Åsjordet 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt.

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Styret må fremlegge dokumentasjon av merkostnader alle aksjonærer har blitt påført av Obos advokatene/prosjektleder grunnet feilinformasjon gitt i 2015 og senere. Prosjektleder kostet over 2 millioner for å bistå, så alt skulle gå riktig for seg 2015.
Ekstra kostnad fra advokater ved videre utredning/ innkalling til generalforsamling 2023. Kostnader som følge av utsettelse/ending av begge saker som var ved innkalling. Det ble merkostnader da styret måtte endre innkallingen, fordi de hadde blitt rådet feil av Obos. Endringen var en direkte konsekvens av utenforstående advokaters gjennomgang av saken, og deres brev til styret. Styret måtte endre både saken med balkongregnskapet, og orienteringssaken- brenselsregnskapet. Alle beboere har blitt påført merkostnader i den forbindelse.
Mange aksjonærer både i blokker og klatrehus spør.
Hvorfor trakk styret innkallingen dagen etter de hadde mottatt orientering fra utenforstående advokat?
Hvorfor trakk styret innkallingen tilbake når de hadde fått bistand fra Obos til å sende ut innkallingen ? Hadde de fått feilinformasjon nok en gang?
Fikk styret nå plutselig kontra beskjed fra obos om at de ikke kunne sende dette som orienteringssaker?
Hva var det som gjorde at Obos advokatene og styret endret innkallingen?
Hvorfor sendte de ut innkallingen og trakk den umiddelbart?
Styret endret innkallingen fordi sakene ble påpekt som ulovlig, fra eksterne advokater som gikk styret i sømmene.
Man har ikke lov til å ta endring av vedtekter som en orienteringssak. Dette burde Obos advokatene vite og ikke råde styret til å sende det ut i innkallingen.

Dette gjaldt brenselsregnskapet. Dette ble endret til en sak man måtte stemme over. Balkongregnskapets tall ble også endret da utenforstående advokater påpekte utvidelse av balkonger ikke kunne komme inn under felleskostnader. Dette ble derfor også endret. Når styret sendte den første innkallingen, må de igjen ha fått feilinformasjon fra Obos hvorfor sendte styret ellers ut innkallingen, og hvorfor endret de det vare dager etterpå. Styret måtte da gå ny runde med advokatene for å endre tallene fra 22 mill til 12 mill i innkallingen . Har denne endringen også vært med å påføre boligselskapet større merkostnader?
De eksterne advokaters informasjon til styret, har indirekte bistått styret til å endre innkallingen på generalforsamlingen 2023, og gjort den lovlig.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte.

Styrets innstilling:

Styret legger hvert år frem regnskap for foregående år frem for generalforsamlingen for behandling og evt. godkjenning iht. vedtektene og aksjeloven. Det er uklart hvilken dokumentasjon kostnader forslagsstiller mener skal redegjøres nærmere for. Hvis det gjelder kostnader for regnskapsåret 2023 vil disse på vanlig måte behandles på ordinær generalforsamling 2024, der regnskap med noter fremlegges og som generalforsamlingen skal behandle og eventuelt godkjenne på vanlig måte.

Videre refererer saksfremstillingen til merkostnader man er påført grunnet feilinformasjon fra Obos advokatene og prosjektleder i 2015. Styret er uenig i premisset da Obos etter styrets syn har ikke feilinformert styret, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styret vil for tidligere regnskapsår vise til innkallingene til ordinær generalforsamling hvor alle kostnader fremgår med noter, og samtlige av disse er behandlet og allerede godkjent av generalforsamlingen.

Forslagsstiller har i saksfremstillingen rettet flere spørsmål og påstander knyttet til saksbehandlingen. Styret ønsker å presisere at påstandene her er feil, og at Styret ikke har trukket innkalling basert på informasjon fra utenforstående advokat. Dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

B) Dekning av eksterne advokatkostnader

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Se sak A)

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet forespørselen om dekning av advokatkostnader, men har avvist dette da kostnadene etter styrets syn ikke er felleskostnader som skal dekkes av selskapet/aksjonærene i fellesskap.

Fra Styrets side vil vi gjøre oppmerksom på at verken Styret eller Obos har lagt vekt på, eller benyttet informasjon/vurderinger fra ekstern advokat.

Etter Styrets vurdering har likevel Generalforsamlingens som selskapets øverste organ kompetanse til å vedta at bistanden dekkes dersom flertallet mener at kostnadene bør bæres av selskapet.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

C) Informasjon fra forretningsfører

Forslagstiller: Bente Olafsen

Sakfremstilling Mange beboere men at vi burde få en kompensasjon fra Obos hvis de har rådet styret feil i flere saker. Vi ber derfor om en skriftlig forklaring fra Obos advokatene på hvorfor råd fra obos advokaten/ prosjektleder er motstridende fra vedtak 2015 og 2022. Obos og prosjektleder Thale var med på møte i 2015.
Hvis boligselskapet var rådet feil av Obos, krever vi at styret igangsetter tiltak på vegne av aksjonærene i boligselskapet, for å få disse kostnader dekket. Alle beboerne i selskapet har blitt påført store unødvendige merkostnader.

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.

Styrets innstilling:

Etter styrets vurdering har ikke Obos gitt motstridende råd eller feilinformasjon, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger. Styret anser saken ferdig utredet pr ordinær generalforsamling juni 2023.

Styret mener at generalforsamlingen bør avvise forslaget, da dette kun vil medføre advokatkostnader for å vurdere krav som etter styrets vurdering ikke har noe grunnlag og ikke kan føre frem. For ordens skyld presiseres det også at et eventuelt krav normalt foreldes 3 år etter at en forpliktelse er misligholdt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Oslo 2/2.2023
I styret for Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Anders Engebakken Cecilie Eskild Karim Boudden

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Øvre Ullern Boligselskap AS 12.02.2024

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

…….. ……..
Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

Møtedato: 12.02.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Bjørnsletta Skole, Åsfjordet 5

Til stede: 35 aksjonærer, 60 representert ved fullmakt, totalt 95 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ajay Paul Singh.

Møtet ble åpnet av Britt Frisell.

Konstituering

1. **A) Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
   Vedtak: Vedtatt.

   B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

   C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Hans Morten Synstnes foreslått.
   Vedtak: Valgt.

   D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag

2. **A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt**
   Saksframstilling: Se innkalling

   Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte
   Vedtak: Det ble gjennomført en votering og det ble registrert 37 stemmer for og 58 imot. Saken ble ikke vedtatt.

B) Dekning av eksterne advokatkostnader
Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig
Vedtak: Det ble gjennomført en votering og det ble registrert 37 stemmer for og 58 imot. Saken ble ikke vedtatt.

C) Informasjon fra forretningsfører
Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.
Vedtak: Forslagstiller trakk saken.

Møtet ble hevet kl.: 18.20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henning Hoel /S/

Fører av protokollen
Navn: Ajay Paul Singh /S/

Protokollvitne 1
Navn: Hans Morten Synstnes /S/

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.05.2021
	201508737 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse: GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39
Eiendom: 28/516/0/0
Tiltakshaver: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Geologsvingen 2-8 - 67 -Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som medfører etablering av nye utenpåliggende balkonger, mottatt 26.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201508737			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	15313	30.12.2015	6/7
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/11
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/12
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 112	30.12.2015	6/13
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 124	30.12.2015	6/14
Typisk etasjeplan, Silurveien	A 120	30.12.2015	6/15
Fasade vest, Silurveien 19-39	A 121	30.12.2015	6/16
Fasade sør, Silurveien 19-39	A 122	30.12.2015	6/17
Fasade nord, Silurveien 19-39	A 123	30.12.2015	6/18
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 67	A 130	30.12.2015	6/19

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

Snitt A-A og fasader, Geologsvingen 67	A 131	30.12.2015	6/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
SILURVEIEN 21

Dato: 25.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508335
8398425

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 516

Vi viser til bestilling av 20250324 for SILURVEIEN 21.

GNR. 28 BNR. 516

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1948.

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

44103 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

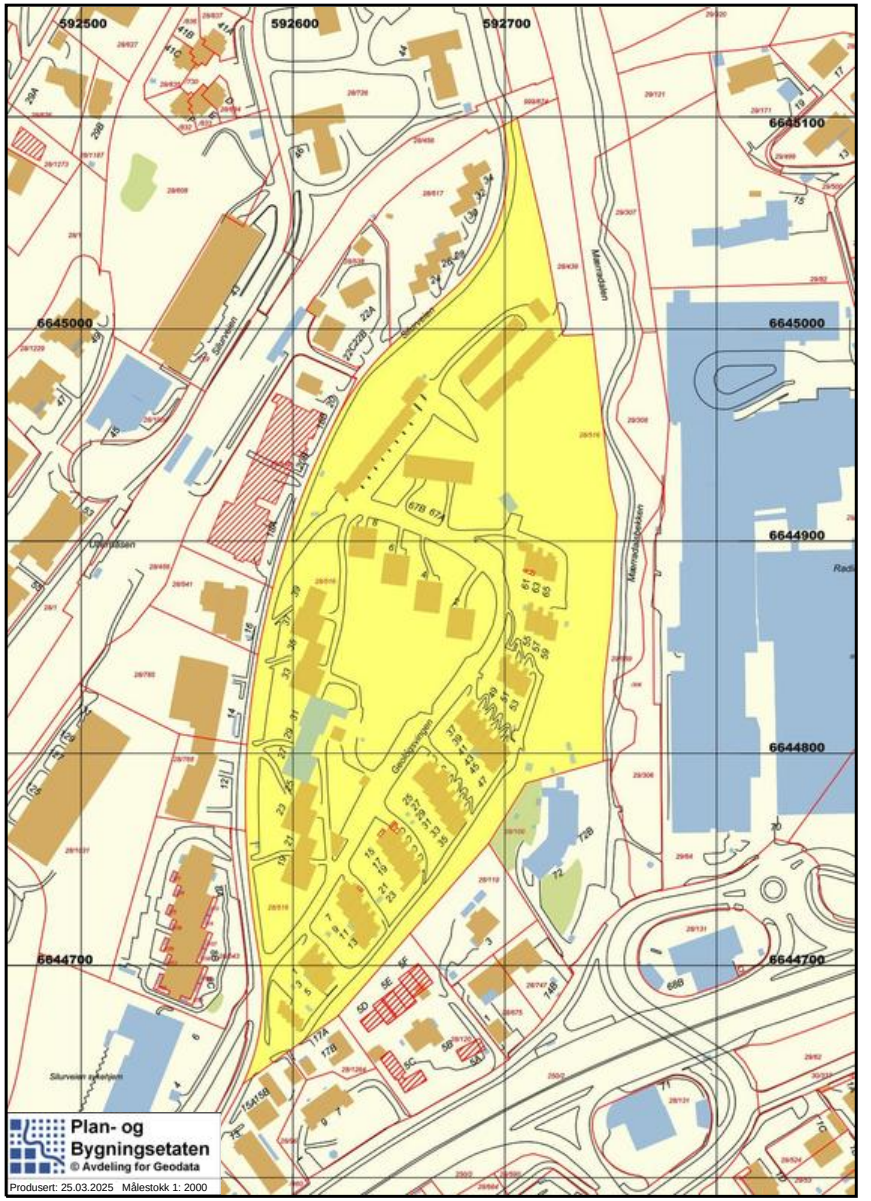
Kristin Tveit
Enhetsleder

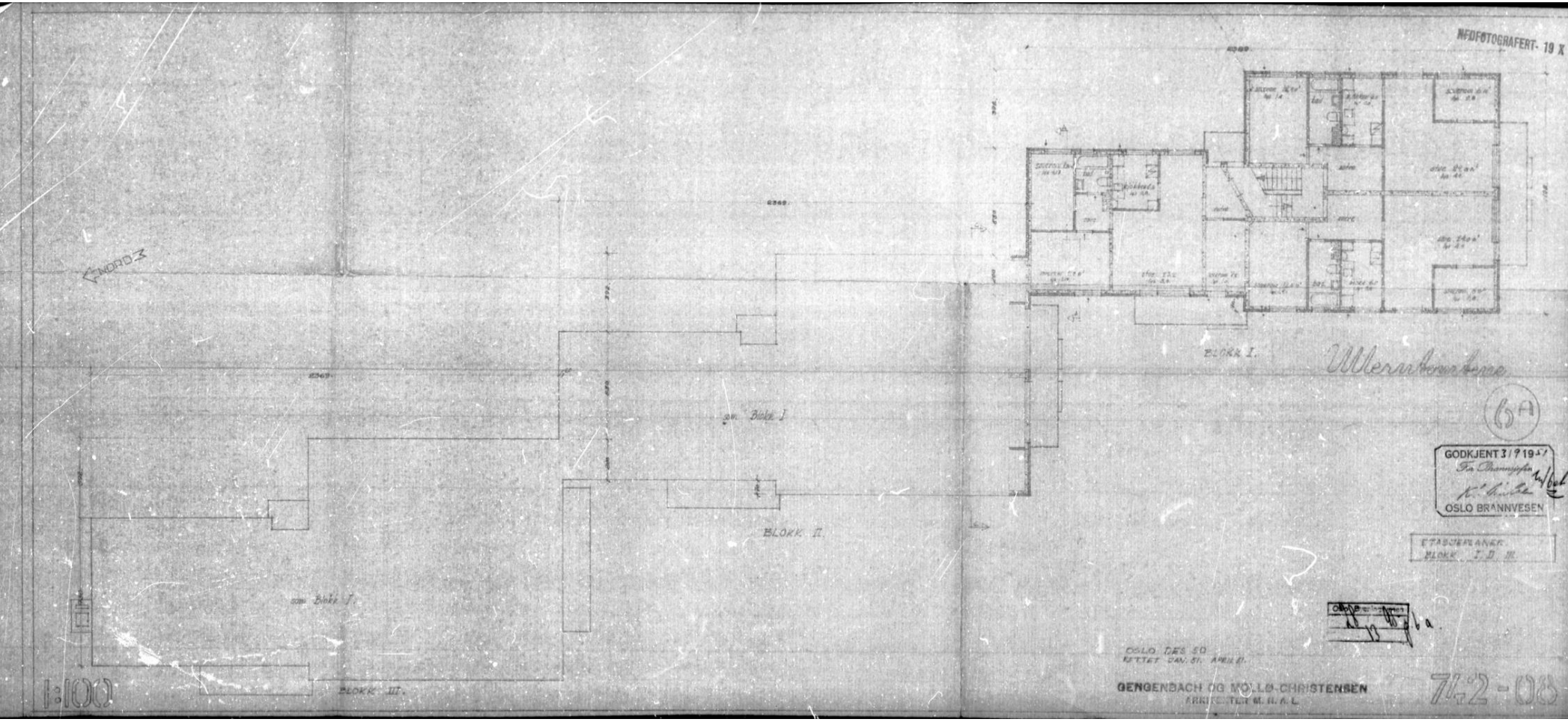
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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




NFDFOTOGRAFERT 19 X
NORD
BLOKK I.
BLOKK II.
BLOKK III.
som Blokk I
som Blokk I
GODKJENT 3/9 19 47
Fra Brannsjefen
OSLO BRANNVESEN
ETASJEPLANER
BLOKK I, II, III
OSLO DES 50
RETTET JAN. 51. APRIL 51.
GENGENBACH OG MØLLE-CHRISTENSEN
ARKITEKTER M.N.A.L.
1:100
742 - 08

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Silurveien 13

0380 OSLO

Dehlie, Erling Chr.
c/o Kr. Stensrud & Søn AS
Pb 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920308634	94/38

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	3. januar 1994

Arbeidssted : 028/0516 Silurveien 1-23
Byggherre : Øvre Ullern Boligselskap A/S, Silurveien 13, 0380 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG TEKLPORSKJØNDING

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 12.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201508737-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39	Eiendom:	28/516/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse for deler av tiltaket - Geologsvingen 2-8, 67 og Silurveien 19-39

Vi beklager sen tilbakemelding.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for balkonger, mottatt 18.11.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Silurveien 21, 23, 25, 27, 29, 33, 35, 37 og 39 samt Geologsvingen 2, 4, 6 og 8.

Gjenstående arbeider

Balkonger i Geologsvingen 67 A og 67 B

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår for ferdigattest

Når du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

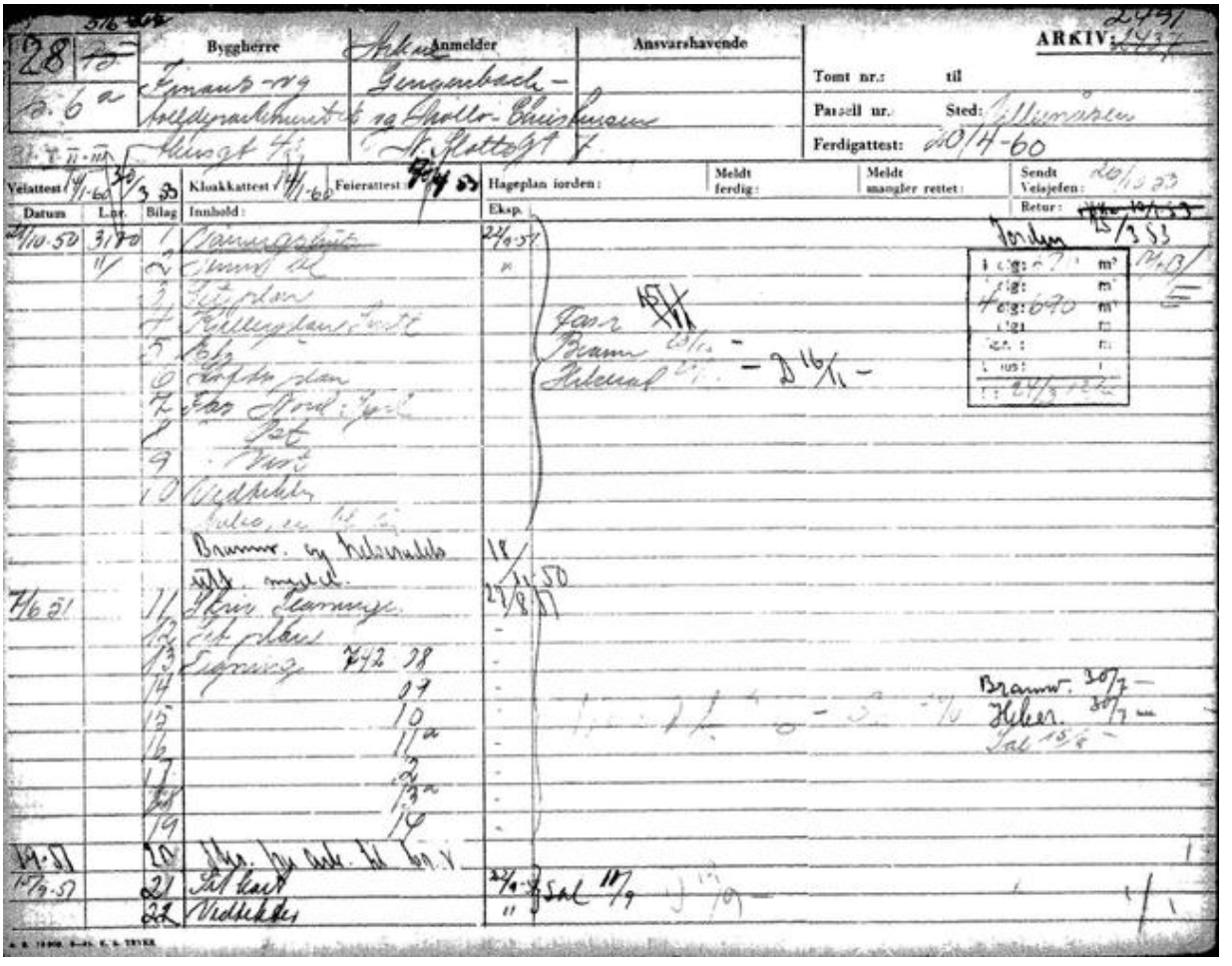
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2017 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, thale.scheie@obos.no



Byggherre | Anmelder | Ansvarshavende

ARKIV:

Tomt nr.: til

Parsell nr. Sted:

Ferdigattest: 20/4-60

Vedlatt | Kloakkattest | Feierattest | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: | Retur:

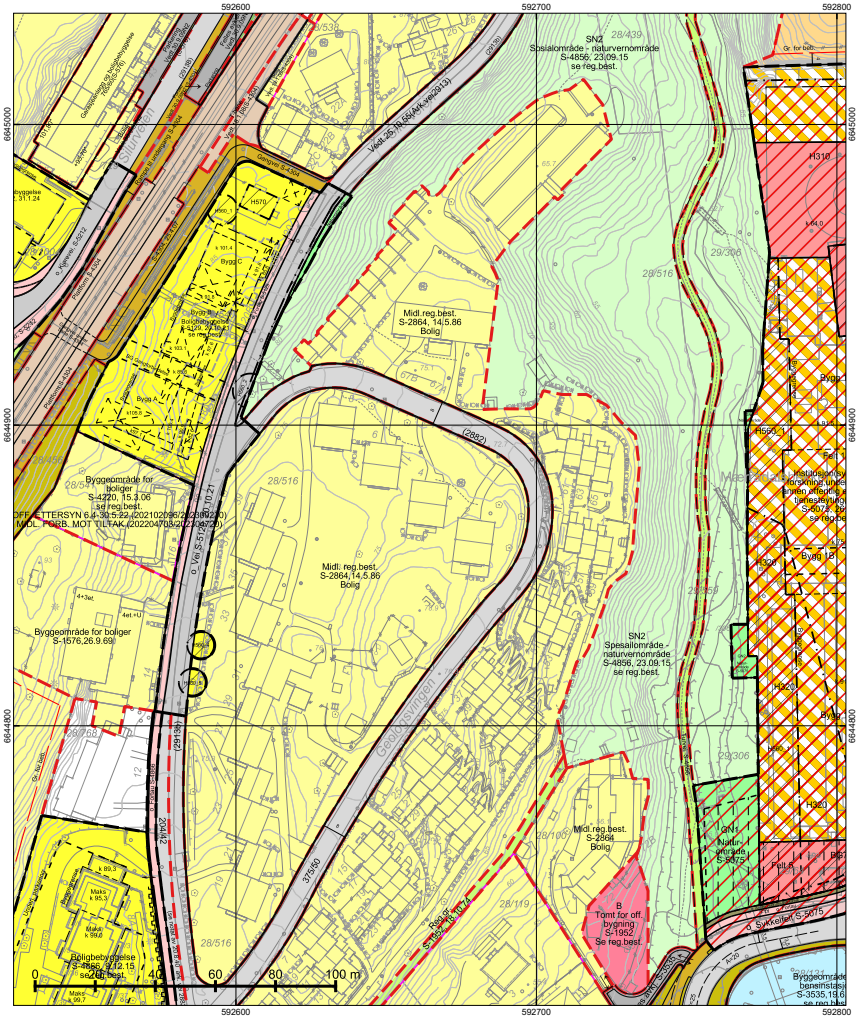
Datum	Lbr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
24/10-50	3170	1		24/10-51
	11/	2		"
		3		
		4		
		5		
		6		
		7		
		8		
		9		
		10		
			Brannv. og Arbeidstils	18/
				27/11-50
7/6-51		11		27/8-57
		12		-
		13		-
		14		-
		15		-
		16		-
		17		-
		18		-
		19		-
19-9-57		20		
19-9-57		21		24/9-57
		22		"

Jordem 15/3 53

1 etg:	m²
etg:	m²
4 etg: 690	m²
etg	m²
ca.:	m²
105:	i
	24/3-53

Jaar 15/11 -
Brann 23/12 -
Arbeidsat 27/1 - 216/11 -

Brannv. 30/7 -
Arbeer. 30/7 -
Sal 15/8 -



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140153/ 86508335
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: SILURVEIEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/516

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)

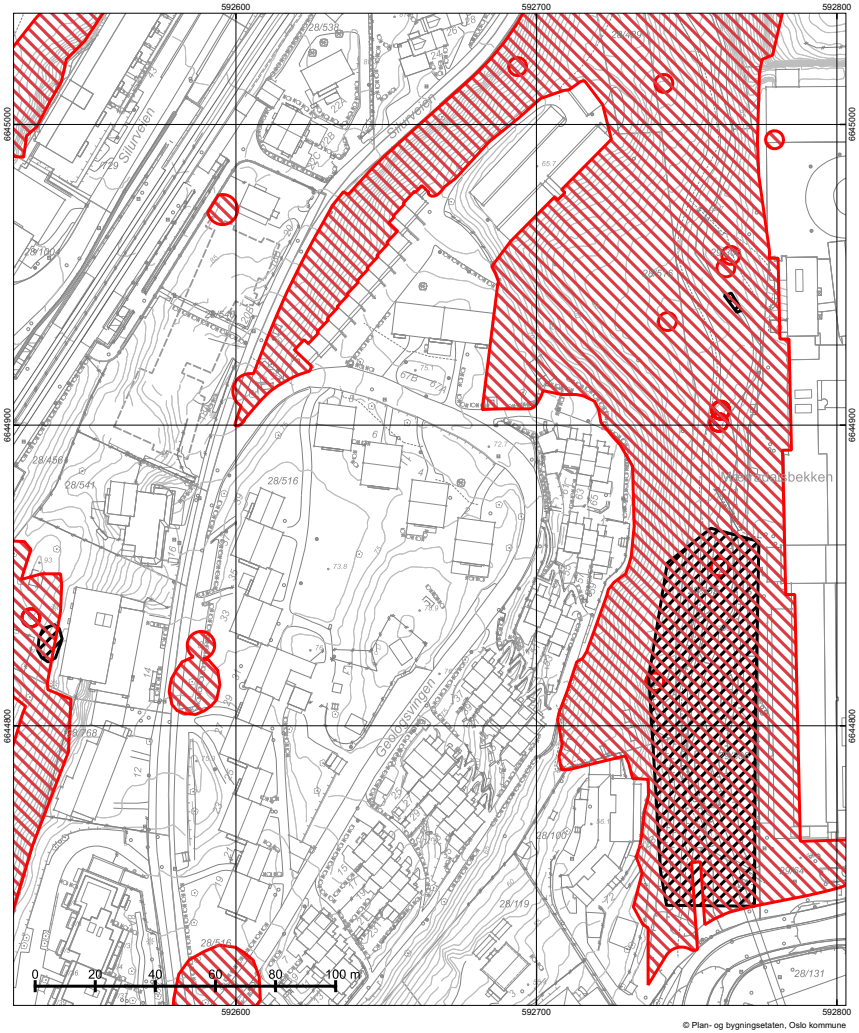
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3020 - Naturområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

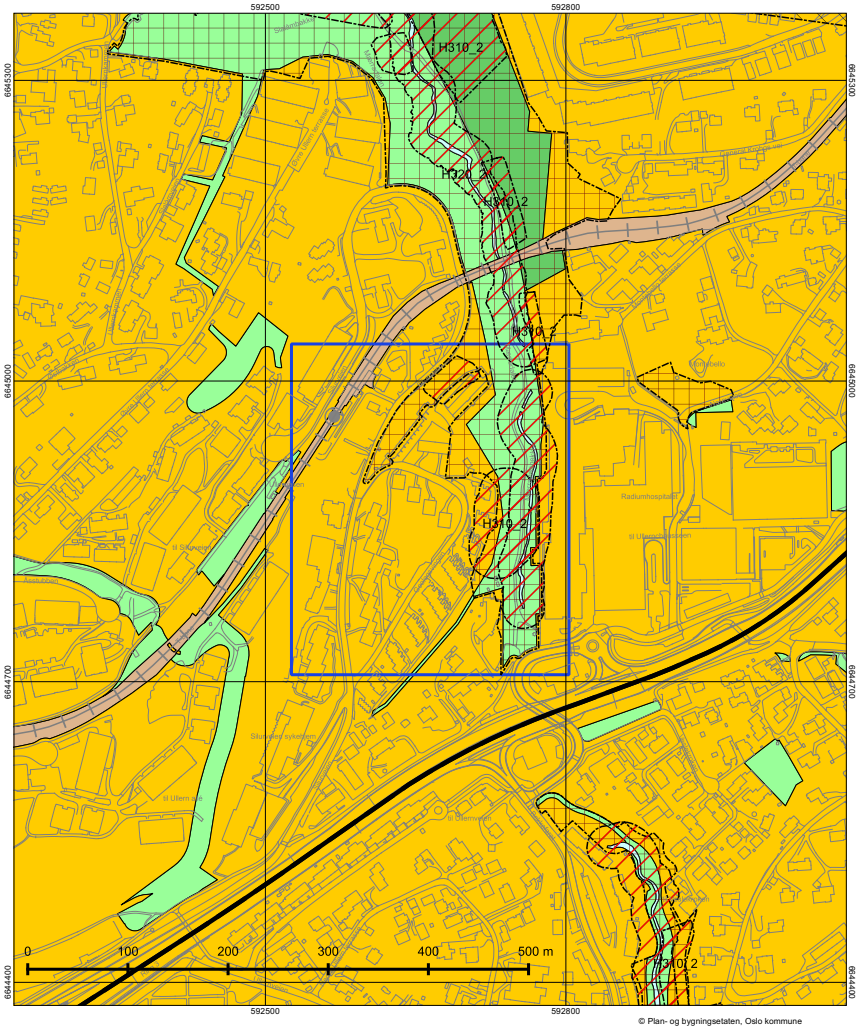
Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140153/ 86508335
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: SILURVEIEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/516

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140153/86508335
Deres ref.: 41464/ MS@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



Oslo

S-5129

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Silurveien 18-20

Vedtaksdato: 20.10.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201718857
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Reguleringsbestemmelser alternativ 1
For Silurveien 18 - 20
Gnr. 28, bnr. 539 m.fl.
Kartnummer ONV-201718857-1, datert 04.11.2019 og revidert 14.12.2020

Planens hensikt

Intensjonen i planen er fortetting av stasjonsnært område med boligbebyggelse. Eksisterende hus i Silurveien 20 blir sikret bevart.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan og byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgte løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse, Bygg A, B, C
2.1.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er 5000 m2 BRA. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, medregnes ikke i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, bestemmelsegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense.

Balkonger tillates kraget maksimalt 1,8 meter ut fra fasadeliv og byggegrenser. Balkonger må ha minimum fri høyde på 3,5 meter over terreng. Utkragede balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.
Trapper, ramper, trafo, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser. Støttemurer tillates med høyde inntil 2,5 meter, der maksimum høyde kun tillates unntaksvis, i bratt terreng. Støttemur i forbindelse med renovasjonspunkt kan tillates i maksimum 3,2 meter høyde.
Det tillates etablert takterrasser. Skjerming og sikring av takterrasse tillates oppført. Skjermvegg kan være maks. 1,8 meter høy – og skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra fasadeliv.
Øverste maksimale høyde på Bygg A, B og C gjelder kun for takoppbygg og kan kun benyttes til heis, trapp, tekniske installasjoner, skjermvegg og serviceareal til takterrasse. Takoppbygg skal min. trekkes 1 meter inn fra fasadeliv mot Silurveien.

Bygg A
For bygg A skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate.
Bygg B
For bygg B skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.
Bygg C
For bygg C skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 3,6 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen
Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal orientere seg mot gateløpet og trappes med renskårne volumer for tilpasning til høydeforskjellen på tomten. Høyder og sprang i bebyggelsen er angitt på plankartet.
Fasadematerialе skal i hovedsak være teglstein, og det skal tilstrebes variert fargesammensetning ved valg av teglstein. Støttemurer for terrasser langs fasade mot Silurveien skal oppføres med likt materiale som bebyggelse for øvrig.
Det tillates tett rekkverk/parapet på takterrasser oppført med maks. 0,6 meter høyde i lik utførsel som fasade. Høyere del av rekkverk skal utformes åpent og transparent.
Rekkverk på balkonger og øvrige rekkverk på takterrasser skal utformes åpent og transparent.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader.
De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.
Solavskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og ikke gi bygningen et avvisende inntrykk.

2.1.4 Krav til uteareal er
Felles uteoppholdsarealer for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av uteareal et skal anlegges på terreng/ lokk. Rommelighetskrav er minimumsbredde 6,5 meter.
Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealer. Det skal etableres felles takterrasse på Bygg C, som skal være tilgjengelig for bygg A, B og C.

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.
Det skal plantes variert vegetasjon som inkluderer stedegne trær i uteoppholdsarealene. Herunder skal det plantes trær mot nabogrense i sør, mot gangvei i nord og mot Silurveien.
Uteoppholdsarealene, også innenfor bestemmelsesområde gangforbindelse, skal utformes med belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning som sikrer funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal tilby aktiviteter for alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha robuste og bestandige materialer.

2.1.5 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i 1:100 for området for bebyggelse og anlegg. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau inkl. renovasjonspunkt og håndtering av renovasjon. Utomhusplanen skal vise tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og lekearealer, trær og beplantning og grønne vegetasjonsflater, sykkelparkering, internveier, belysning, renovasjonsløsning, trafo og overvannshåndtering. Oppstillingsplass og vei for brannbil skal vises, dersom en slik løsning blir valgt.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Området skal ha variert leilighetssammensetning. Maksimum 51 % av leilighetene kan være 40-50 m2. Det tillates ikke leiligheter under 40 m2. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.
I bygg A og B skal leiligheter i nederste plan, som kun er vendt ut mot Silurveien ha brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter.

2.1.7 Avkjørsel
Avkjørsel til planområdet skal etableres fra Silurveien til parkeringsanlegg i terreng som vist med pil på plankartet. Nordre avkjørsel som vist med pil tillates kun for brannbil og nødvendig varetransport.

2.1.8 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
- Bil: Fra 0,4 - 0,7 plasser per 100 m2 BRA bolig.
- Sykkel: 3 plasser per 100 m2 BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.
Det tillates ikke parkering på terreng for biler. Minst 5 % av bilplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Minst 20 % av bilplassene skal ha ladestasjoner. Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres innendørs i parkeringsanlegg eller i 1 etasje. Minst 10 % av sykkelplassene skal være tilpasset lastesykler. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel.
Det skal settes av arealer til service for sykkel.

2.1.9 Renovasjon
For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert på terreng.

2.1.10 Miljøfaglige forhold
Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme
Tiltak over 1000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.11 Dokumentasjonskrav iht. Jernbaneloven
Sammen med søknad om tiltak innenfor 30 m avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det sendes inn godkjenning fra kjøreveiens eier.

2.2 Boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5
For boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5 gjelder i tillegg til hensynssonen de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende regulering i øst til boliger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg og fortau
Veg og fortau skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Silurveien skal, fra krysset Silurveien / Geologsvingen og til planområdets grense i nord, ha tverrsnitt 2,5 meter fortau, 4,75 meter veiareal og 0,5 meter kantsteinsone. Samlet veibredde er 7,75 meter.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for veg og fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

4.1 Naturområde
For naturområde gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende del av regulering til naturområde.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Hensynssone – bevaring naturmiljø

5.1 Hensynssoner almetrær H560_1 og H560_2
Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem i treets dryppsone, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

5.2 Hensynssone Mærradalen H560_3
I hensynssonen må det ikke foretas arbeider av noe art som kan påvirke naturtypen Mærradalen verneområde. Anleggsarbeid knyttet til Silurveien 18-20 skal ikke foregå innenfor hensynssonen. Det skal i anleggsperioden oppføres et fast anleggsgjerde helt inntil eksisterende asfaltkant, som forhindrer tiltak øst for veien. Ved gravearbeid skal større trær sikres slik at det ikke blir skader på krone og røtter.

5.3 Hensynssone ask og alm H560_4 og H560_5
Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det må ikke foretas gravearbeider innenfor trærnes rotsone. I anleggsperioden skal det settes opp et fast anleggsgjerde i en avstand av minst 1 meters avstand fra det enkelte tre. Utskifting av asfalt og andre tiltak i hensynssonen må skje skånsomt og i samråd med sertifisert arborist slik at treets røtter og trekrone ikke blir skadet.

6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygning i Silurveien 20 som avmerket med hensynssone på plankartet, med BRA 150 m2, tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal brukes som felles hus og det tillates gjestehybel, men ikke selvstendig bolig.
Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der opprinnelige elementer allerede er fjernet eller endret, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller tilbakeføres til opprinnelig situasjon.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Bebyggelsen skal fortsatt brukes som felles hus, og det tillates gjestehybel.
Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse ved søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelseområder

7 Bestemmelseområde BG (allmenn tilgjengelig gangforbindelse)

Gangforbindelsen som vist med bestemmelsegrense på plankartet skal være allmenn tilgjengelig. Den skal utformes som trapp med hvilepunkter og med belysning. Gangforbindelsen tillates over bebyggelse for boliganlegg. Gangforbindelsen skal opparbeides som en integrert del av uteoppholdsarealene. Det tillates etablert forstøtningsmur for allment tilgjengelig gangareal bestemmelseområde BG med trapp og terrasser utenfor byggegrenser. Inngang til boliger tillates lagt i bestemmelseområde BG.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse tas i bruk
Før første midlertidig brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau i planområdet, som vist på plankart fra og med krysset Silurveien / Geologsvingen og til gangvei i nord, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal veg og fortau i planområdet som vist på plankart fra og med Silurveien 14 fram til krysset Silurveien / Geologsvingen, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangforbindelsen mellom Silurveien og gangvei til Ullernåsen stasjon (BG) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 265. Bestemmelsene er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.10.2021

Oslo

S-4856

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Oslo

V251055

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

V251055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

37550

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for en del av gnr.28, bnr.95 og 308 Ullern.

37550 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.07.1950
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195002371
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-1952

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Radiumhospitalet, friområde - del av turvei A-4- del av Noreveien m.m. - 29/64 m.fl.Ullern.

Vedtaksdato: 18.10.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401378
Lovverk: BL 1965
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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RADIUMHOSPITALET, FRIOMRÅDE - DEL AV TURVEI A-4, DEL AV NOREVEIEN M.V. - GNR. 29, BNR. 64 M. FL. - ULLERN - OSLO KOMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området omfatter:
A. tomt for offentlig bebyggelse, sykehus
B. tomt for offentlig bebyggelse, renseanlegg for sykehus
C. friområde, turvei
D. trafikkområde, vei
E. trafikkområde, kjørbar gangvei
F. tomt for offentlig bebyggelse, gangsti
G. underjordisk parkering.
Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen.

§ 3. I område A, utenfor den eksisterende bebyggelse de fastlagte byggegrenser, kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygninger i en etasje, slik som inngangspartier, ekspedisjonspaviljong, kioskbygning eller lignende. På arealet mellom hospitalets vestfasade og turveien tillates utelukkende helt nødvendig transport for hospitalets drift og vedlikehold. Parkering på arealet tillates ikke.
Langs grensen mot turveien skal anlegges en ca. 1 m høy mur. Murfoten langs turveien beplantes og hele terrenget ned til bekken restaureres.

§ 4. I område B, tomt for offentlig bebyggelse/renseanlegg, må gesims ikke overstige cote + 49,0 og byggeavstand fra turvei ikke være mindre enn 2 m.

§ 5. I område C, friområde (turvei), kan Mærradalsbekken avsluttes med en dam på cote + 44,5. Videre føres bekken 50 m i kulvert til reguleringsplanens sydgrense. Partiet mellom den nevnte dam og reguleringsplanens sydgrense tillates oppfylt med planeringshøyde tilsvarende en rett linje mellom dam og kant vei. Ledningsanlegg må ikke hindre at turveien kan legges i jevnt fall sydover fra demningshøyde på cote + 45,0 ved dam.
Opparbeidet gangvei i turveitraséen legges vest for Mærradalsbekken. Gangveiens nøyaktige beliggenhet fastlegges i samarbeid med Kontoret for park- og idrettsanlegg.

§ 6. Frem til 1977 må det opparbeides 375 biloppstillingsplasser, som forutsettes opparbeidet etter hvert i henhold til de enkelte bygningers og bygningsdelers funksjon etter bygningsrådets bestemmelse i hvert enkelt tilfelle, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Antall biloppstillingsplasser må økes til 500 innen 1990.

§ 7. Alt ubebygget areal i områdene A og B, eksklusive trafikkarealer opparbeides parkmessig i henhold til en plan som innsendes samtidig med byggemeldinger, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo Kommune.

Oslo

S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801381

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring
h) friområde / turvei
i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.
Definisjoner: U: Brutto gulvflate / Brutto grunnflate

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.

§ 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7.
Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.

§ 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:

Offentlig gang/sykkelvei:
- vei vest for Vækerøveien

Nord for Lilleakerveien:	10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien:	10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: (Åsjordet)	28/471, 771, 645, 470.
- Sportsveien:	10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
- Åsbakken:	28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.

Felles avkjørsler:

Felles avkjørsel fra Bærumsveien:	10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien:	10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien:	10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasé:	10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerøveien:	1. 10/731, 73, 893. 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse:	Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei (nord for Kolsåsbanen):	28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D:	Feltene E I og E III.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon:	10/421, 422, 526, 347, 360.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass". "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).

§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 13-0563/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Silurveien 21 0380 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 516 (ideell andel 1/1) 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