



SILURVEIEN 44

INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Tekniske dokumenter	36

VELKOMMEN TIL

Silurveien 44

Flott 3-roms hjørneleilighet i rolig blindvei på Ullernåsen. Leiligheten er helt usjenert uten innsyn og med flott utsikt mot fjorden i vinterhalvåret.

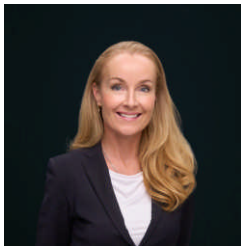
Fra stuen er det utgang til solrik balkong med nydelig utsikt året rundt. Det er utsikt til sjøen og båtene på vinterhalvåret og utsikt til flotte trær med yrende økorn og fugleliv sommerhalvåret.

Sameiet har pent opparbeidete fellesarealer og meget barnevennlige omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon (T-bane og buss), nærbutikk, skoler og barnehager. Videre er det nærhet til idylliske Mærradalen.

Sameiet har biloppstillingsplasser til bruk for seksjonseiere med parkeringsoblat.

Det er i tillegg egen gjesteparkering, samt felles sykkelbod.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder: en i oppgangen som deles med nabo, og to i underetasjen.



Eilen Skarnes

Eiendomsmegler

938 33 030

es@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	4 790 000
Fellesgjeld	465 974
Omkostninger	132 720
Totalpris	5 388 694
Fellesutgifter	8 024 / mnd
Bruksareal	75 m ²
BRA-i	69 m ²
BRA-e	6 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Tomt	11 800 m ² eiet tomt

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 75,0 m²

- BRA-i: 69,0 m²

- BRA-e: 6,0 m²

Bruksarealet (BRA) består av følgende rom:

2.etg.: Entré/gang, bad, 2 soverom og

stue/kjøkken. 69 m² BRA-i

2 stk. kjellerboder i underetasjen. 4 m² BR-e og 2 m² BRA-e

TOTALT BRA 75 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m²

Det opplyses om felles delte arealer med nabo som er en bod i gang utenfor inngangsdøren på 3,4m².

Ifølge huseier har sameiet: Fellesvaskeri og sykkelbod.

Beskrivelse

Velkommen til Silurveien 44, en flott 3-roms hjørneleilighet i rolig blindvei på Ullernåsen.

Leiligheten er helt usjenert uten innsyn og med flott utsikt mot fjorden i vinterhalvåret.

Leiligheten har en bra planløsning og inneholder 2 soverom, bad, gang, stue og kjøkken i åpen løsning.

Fra stuen er det utgang til solrik balkong med nydelig utsikt året rundt. Det er utsikt til sjøen og båtene på vinterhalvåret og utsikt til flotte trær med yrende ekorn og fugleliv sommerhalvåret.

Sameiet har pent opparbeidete fellesarealer og meget barnevennlige omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon (T-bane og buss), nærbutikk, skoler og barnehager. Videre er det nærhet til idylliske Mærradalen.

Sameiet har biloppstillingsplasser til bruk for seksjonseiere med parkeringsoblat. Det er i tillegg egen gjesteparkering, samt felles sykkelbod. Leiligheten disponerer i tillegg tre boder: en i oppgangen som deles med nabo, og to i underetasjen.

Standard

Pent kjøkken i åpen løsning. Innredning fra Kvik med glatte fronter og benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur/håndduj. Stikkontakt nedfelt i benkeplate. Belysning under overskap. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin (fra 2025) og kjøleskap med fryser. Ventilator med kullfilter i overskap. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor.

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Malte flater i himling. Nisje med downlights og hyller.

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført tidlig år 2000, 2016, 2021 og 2025 (ifølge huseier). Gulv og vegger er flislagte. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Blandebatteri/ armatur fra år 2021. Speil med sidelys og stikkontakt på vegg. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Radiator på vegg.

Innvendige overflater andre rom:

Gulvflater belagt med parkett.

Malte veggflater.

Malte flater/ trefiberplater i himling.

Takhøyden er på tilfeldige steder målt til 2, 48m i stue og 2, 45m i bad.

Glatte innerdører. En innerdør med glassfelt til stue/

kjøkken.

Annet:

- Naturlig ventilasjon via ventiler.
- Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
- Felles varmtvannsbereder fra år 2025.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i bærende konstruksjoner i mur/ betong.

Grunnmur av betong.

Bygget er oppført med underetasje og kjeller.

Yttervegger i mur/ betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av murpuss.

Etasjeskillere av betong.

Flatt tak.

Entrédør med sikkerhetslås.

Vinduer med karmen av tre.

Balkongdør med karmen av tre.

Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Tilstandsrapport

Takstmann: Tommy Sverre

Takstfirma: Anticimex AS

Dato for takst: 09.03.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom

på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:

- Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt i tilstandsrapporten, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader.
- Sjablongmessig prisanslag: over kr. 300 000,-.

Boligen har fått følgende TG2:

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyning.

Arbeid utført av: Ansnes Entreprenør

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Nye rør i hele bygget.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyning.

Arbeid utført av: Ansnes Entreprenør

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

Ja. Det er observert Sølvkre 4-5 ganger i vår eiertid.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er mulighet for å lade el-bil.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Sameiet har solgt en tomt på motsatt side av Silurveien som skal bygges ut. Det er også planer om å bygge en lekeplass.

Tilleggsinformasjon:

Sameiet har solgt en tomt og når den handelen er i orden blir felleskostnadene sterkt redusert. Se info i prospekt.

For ytterligere informasjon se vedlagte egenerklæring utfylt av selger.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje F er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral),

Fyring/varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

11800,00 m² eiet tomt.

Tomten er fellesareal og er pent opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Parkering

Sameiet har 38 utendørs biloppstillingsplasser, med og uten elbil-ladere, hvor "førstemann-til-mølla"-prinsippet gjelder.

Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere.

Plassene er gratis å benytte, men parkeringsbevis må benyttes, uten bevis blir det ilagt gebyr.

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet, eller til gjesteparkeringsplassen.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Liste over gjenstander som ikke medfølger salget:

- Nøkkelhylle
- Bokhylle
- Tv-feste
- Løse lamper

Gjenstander som medfølger salget:

- Garderobeskap (både på soverom og i gang)
- Knagger
- Taklamper
- Gardinstenger
- Vaskemaskin

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt, men samtidig skjermet til i en rolig blindvei på populære Ullern. Her bor du i et veletablert og grønt område med kort avstand til flotte friluftsområder, gode kollektivforbindelser, dagligvarehandel og et bredt utvalg av servicetilbud.

Nærområdet byr på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten finner du Mærradalen og idylliske turstier langs Lysakerelven. Herfra kan du gå videre opp til Bogstad med vakre Bogstadvannet og Oslo

Golfklubb, mens marka byr på flotte skiløyper vinterstid. Om sommeren ligger populære Sollerudstranda kun en kort tur unna - perfekt for bading og grilling. Vækerø Park og hyggelige Lysaker Brygge med kafeer og restauranter ligger også i gang- eller sykkelavstand.

For den aktive finnes det et rikt idretts- og treningstilbud i området, blant annet gjennom Ullern Idrettsforening. Ullern Tennisklubb har et moderne helårsanlegg, og flere treningssentre ligger i nærheten, inkludert Ullern Trening, SATS Røa og Røabadet - Badeland & Velvære.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Joker Ullern (søndagsåpen) eller KIWI Ullern Allé. I tillegg ligger Lilleaker med butikker, apotek, kafeer og restauranter like ved. Ønsker du et større servicetilbud, er det kort vei til populære CC Vest med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Ullernåsen T-banestasjon ligger kun ca. 300 meter unna, med direkte forbindelse til Majorstuen på ca. 9 minutter og Oslo S på ca. 14 minutter. I tillegg finnes bussforbindelser ved Radiumhospitalet, trikk fra Ullern og tog fra Lysaker stasjon.

Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker en fredelig og grønn beliggenhet - samtidig som byen og alle fasiliteter er lett tilgjengelige.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Ullernbyggene, Org.nr: 971 527 250
Forretningsfører: ABBL

Boligselskapet består av 119 seksjoner.
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).
Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.
Det må innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 2 500,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

Sameiet eier nabotomten med gnr. 28, bnr. 608.
Sameiet er i en prosess med å selge store deler av denne tomten til Backe.
Overføringen av eiendomsretten til kjøper er betinget av at det blir vedtatt en reguleringsplan til boligformål på den solgte eiendommen og Silurveien 41.
Inntekten av dette salget vil gå til å betale ned fellesgjeld og de fleste seksjonseierne vil få flere tusen kroner mindre i fellesutgift pr måned som følge av salget.

Kommende 5-års periode:

De neste fem årene vil de være behov for å utbedre betongen til fasadene og balkongene. Det er også behov for å bytte vinduer for mange av leilighetene i sameiet.
Oppgraderinger på fasade og balkonger er sameiets ansvar, og skal utbedres med lånet som er tatt opp.

Årsregnskap, vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter og ordensregler

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer: 3441860

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 8 024,- pr. mnd. og inkluderer:
Forretningsfører, kommunale avgifter, fyring/varmtvann, drift og vedlikehold, betjening av andel fellesgjeld mm.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 67 100 224, - pr. 03.03.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 465 974,- pr. 03.03.2026.
Andel fellesformue er kr. 442,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Lånenummer: 22238809871,
Sparebanken Øst Annuitetslån,
12 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 341
Saldo per 03.03.2026: 67 100 224
Andel av saldo: 465 974
Første termin/første avdrag: 25.02.2026 (siste termin 25.07.2054)
Flytende rente

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

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Erverver av seksjon, samt leietaker av bruksenheten må meldes til styret for skriftlig godkjenning før overtakelse eller innflytning finner sted.

Dyrehold

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

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er i følge skatteetatens ligningskalkulator kr. 0,- som primærbolig basert på prisantydning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Årsregnskap

Årsregnskapet for forrige periode 2024 viser:
Driftsinntekter kr. 9 261 674,-
Driftskostnader kr. - 30 640 749,-
Årsresultat kr. -31 145 688,-

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

Sameiet eier nabotomten med gnr. 28, bnr. 608. Sameiet er i en prosess med å selge store deler av denne tomten til Backe.

Overføringen av eiendomsretten til kjøper er betinget av at det blir vedtatt en reguleringsplan til boligformål på den solgte eiendommen og Silurveien 41.

Inntekten av dette salget vil gå til å betale ned fellesgjeld og de fleste seksjonseierne vil få flere tusen kr mindre i fellesutgift pr måned som følge av salget.

For ytterligere informasjon se vedlagte årsregnskap.

Formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i

stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 131 370,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 400 594,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest i form av et attestert arkivkort fra 1962. Ligger vedlagt.

Det foreligger en ferdigattest fra 2016 for påbygg. Ligger vedlagt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Pågående plansaker:

Saksnr. 202007578. Det foreligger en utarbeidelse av planforslag for boligutvikling i Silurveien 41.

Endelig vedtak er ikke fattet i saken.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 9982, tgl. 03.06.1975 - Seksjonering
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31 / 4329

Dnr. 15406, tgl. 30.11.1962 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 16695, tgl. 28.11.1967 - Bestemmelse om
vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 28 bnr 728
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 43219, tgl. 23.08.1991 - Erklæring/avtale
Erklæring om nettstasjon nr 425.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 296580, tgl. 10.04.2014 - Resek/tilleggssek
RESEK/TILLEGGSSSEK AV:
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/4359

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/4359

Dnr. 9982, tgl. 03.06.1975 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER

DEN TIL ENHVER TID PÅHVILENDE PANTEGJELD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For
servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

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

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

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

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

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

For ytterligere informasjon se vedlagte vedekter.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er

krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Silurveien 44
28/726/0/45 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger

Inger Høyer og Jon Høyer

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 40-26-0019
Ansvarlig megler: Eilen Skarnes
+47 93 83 30 30
es@askeiendomsmebling.no

ASK Oslo Vest

ASK Oslo Vest AS

NO 993 773 980 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Oslo Vest AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får
ASK Oslo Vest AS levert markedsføringstjenester
fra Studio Eik AS. ASK Oslo Vest AS kan også
formidle boligselgerforsikring og
boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsest ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger

står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut

ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmebling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til

Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 65 000 inkl. mva)

Factoring / Betalingsutsettelse: 3 900,00

Kommunale opplysninger: 6 725,00

Standard markedspakke kr 22 900,- inneholder:
annonse finn.no, annonse ASK, digital annonsering
på Facebook, Instagram og nettsider, digital
salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 28 000,00

Oppgjørshonorar: 7 900,00

Tilrettelegging: 4 900,00

Visningshonorar: 2 900,00

Grunnpakke, Innhenting av opplysninger: 7 800,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

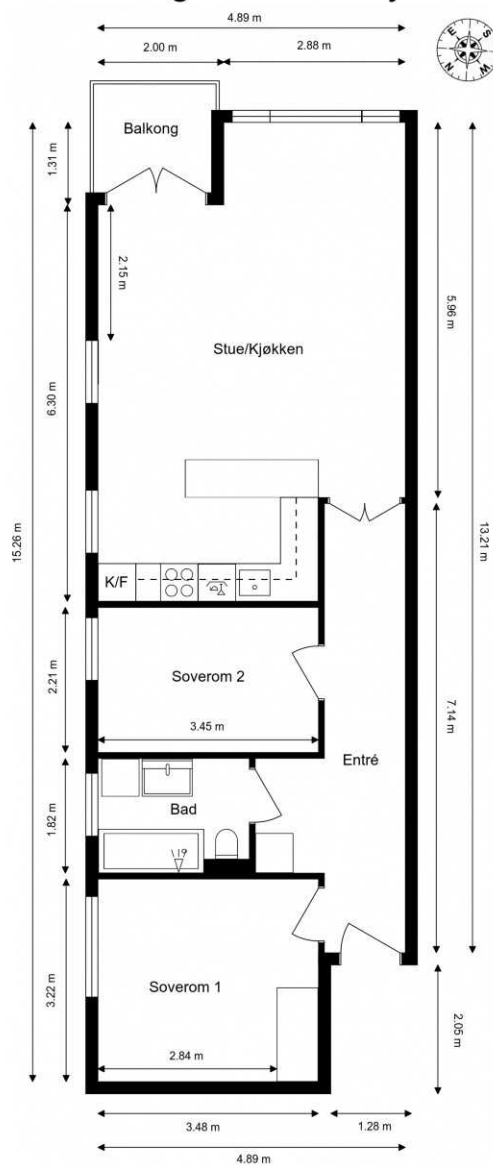
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Silurveien 44, 0380 OSLO

Leilighet. - 2. Etasje



Ordernr. 15080060



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Silurveien 44
0380 OSLO
Gnr./Bnr.: 28/726
Oslo kommune

Rapportdato: 09.03.2026
Befaringsdato: 04.03.2026
Referansenummer: 15080060

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 69 m²)

Totalt bruksareal: 75 m² (BRA-i: 69 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Tommy Sverre
-  90476688

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brantekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.03.2026
Referansenummer	15080060
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0019
Hjemmelshaver/selger	Jon Høyer/Inger Høyer
Bygningssakkyndig inspektør	Tommy Sverre
Tilstede på befaringen	Linn- Elisabeth Höyer.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	09.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Silurveien 44
Postnummer/sted	0380 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	28/726
Seksjonsnr.	45
Tomt	Eiet tomt: 11800 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1962.		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Ullernåsen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i bærende konstruksjoner i mur/ betong. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje og kjeller. Yttervegger i mur/ betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.


Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, stue/ kjøkken, bad, 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	69			69	3
	Entré, stue/ kjøkken, bad, 2 soverom.				Balkong.
Underetasje		6		6	
		2 kjellerboder (4m2 og 2m2)			
SUM	69	6		75	3
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 3m² (TBA).

Det er 2 disponible kjellerboder: 4m² og 2m².

Det opplyses om felles delte arealer med nabo som: Bod i gang utenfor inngangsdøren på 3,4m².

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri, sykkelbod, søppelbod med kildesortering.

Det er oppført nytt bad fra år 2025 i kjeller som kan leies av beboere ved behov.

Boligen disponerer en utvendig parkeringsplass med el- billader tilgjengelig.

Takhøyden er på tilfeldige steder målt til 2,48m i stue og 2,45m i bad.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 27.02.2026
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende av sluk, datert: 14.06.2019
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert: 31.01.2026 med energikarakter F.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Samsvarserklæring foreligger på utførte arbeider i stue, kjøkken og sikringskap i år 2016 av Sofienberg Elektro.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført tidlig år 2000, 2016, 2021 og 2025 (ifølge huseier). Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Blandebatteri/ armatur fra år 2021. Speil med sidelys og stikkontakt på vegg. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber i hovedsak fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast og støpejern (fra byggeår). Radiator på vegg.

 TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Veggfliser mangler bak radiator på yttervegg. Det er enkelte merker etter eldre festeanordninger.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Sluket ligger nærme vegg. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 10mm.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er fra byggeår og har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.


Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra Kvikk kjøkken i år 2016. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur/ håndduj. Stikkontakt nedfelt i benkeplate. Belysning under overskap. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator med kullfilter i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Malte flater i himling. Nisje med downlights og hyller.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 1 Ventilasjon Det er naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og ventiler i yttervegger.


Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber fra byggeår. Rørstammer som er felles for boenhetene er fra år 2025. Synlige avløpsrør i plast og støpejern (fra byggeår). Stengeventil for kaldt og varmt vann har inspeksjonsluke fra soverom 1 og 2. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Felles varmtvannsbereder fra år 2025. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer fra byggeår, tilkoblet varmesentral.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TG 1 Varmtvannsbereder Felles varmtvann, bereder fra år 2025.

 TG 2 Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater/ trefiberplater i himling. Glatte innerdører. En innerdør med glassfelt til stue/ kjøkken. . Naturlig ventilasjon via ventiler.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det er utført målinger i entré og stue/ kjøkken.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje

 TG 1 2. Etasje I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm.



Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i murverk. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling
-  TG 2 Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.




Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Entrédør med sikkerhetslås og kikkehull. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra år 2002). Vinduer med karm/ramme av tre (fra år 2002).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
-  TG 1 Vinduer og omramming Stue vindu. Utvendig side har malingavflassing på vannbrett og vedlikehold kan være aktuelt.

Balkonger

Utgang fra stue til overbygget balkong på 3m². Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Konstruksjon og fundamenter
-  TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Rekkverk har riss/ sprekker i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i år 2008 av Storm Elektro. Sikringer og ledninger.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i år 2008. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

TS

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90476688

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
40-26-0019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Høyér	Jon Høyér
Gateadresse	
Silurveien 44	
Poststed	Postnr
OSLO	0380
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger og Jon Høyér	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har solgt en tomt på motsatt side av Silurveien som skal bygges ut. Det er også planer om å bygge en lekeplass.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Sameiet har solgt en tomt og når den handelen er i orden blir felleskostnadene sterkt redusert. Se info i prospekt.

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Høyer	b98a00bdeab338c9d702 26569100e6186c7694f7	03.03.2026 16:34:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Høyer	77c009f355c42502c0296 abf46ba8d757e47ece4	03.03.2026 16:36:09 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- ⁵⁶ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: RobotAI -

Dato utført: 03.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Ullernbyggene	Vår ref.:	194/45
SILURVEIEN 44	Type:	Sameie
0380 OSLO	Eiere:	Jon Høyer, Inger Høyer
Organisasjonsnr: 971 527 250	Seksjonsnr:	45

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 361	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 863
	Renter/gebyr lån IN - 2223.88.09871	2 217
	Avdrag lån IN - 2223.88.09871	281

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2026	Tot. utg. i kr.:	8 091
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 009
	Renter/gebyr lån IN - 2223.88.09871		2 620
	Avdrag lån IN - 2223.88.09871		462

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	465 973	Gjeld siste årsoppg.:	449 706
Klient ajourf. lån:	67 100 224	Klient gj. s. årsoppg.:	64 757 786

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238809871, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 341
Saldo per 03.03.2026: 67 100 224
Andel av saldo: 465 974
Første termin/første avdrag: 25.02.2026 (siste termin 25.07.2054)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Ingen fast parkering følger boligen

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

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

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	442	Gjeld:	449 706	Andre inntekter:	58
		Utgifter:	23 954		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 28/726 - seksjon:45
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: RobotAI -

Dato utkjørt: 03.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Ullernbyggene	Vår ref.:	194/45
SILURVEIEN 44	Type:	Sameie
0380 OSLO	Eiere:	Jon Høyér, Inger Høyér
Organisasjonsnr: 971 527 250		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441860
--------------	--------------------------	-----------	---------

Sameiet Ullernbyggene



ABBL



Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 16.12.2025 kl. 18:00

Sted: Øraker skole - Lilleakerveien 60, 0284 Oslo

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Endring av kjøpekontrakt med Silurveien Utvikling AS

Se vedlagte bilag:

Bilag nr. 1 - Notat vedrørende endring av kjøpekontrakt med Silurveien Utvikling AS

Bilag nr. 2 - Addendum til kjøpekontrakt

Bilag nr. 3 - Opprinnelig kjøpsavtale datert 19.12.2019

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøte godkjenner forslag til addendum til kjøpsavtale datert 19.12.2019 (jf. bilag nr. 2), og gir styret fullmakt til å godkjenne mindre justeringer i endelig dokumentasjon, forutsatt at disse ikke endrer avtalens vesentlige innhold.

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

NOTAT

Til: Sameiet Ullernbyggene
Ved: Styreleder Eirik Jacobsen
eirik.jacobsen@gmail.com

Fra: Jøran Kallmyr
jka@raederbing.no

Vår ref.: 136437
Saksansvarlig advokat: Jøran Kallmyr

Oslo, 09.12.2025

NOTAT VEDRØRENDE ENDRING AV KJØPEKONTRAKT MED SILURVEIEN UTVIKLING AS

1. INNLEDNING

Dette notatet omhandler endring av kjøpekontrakten datert 19.12.2019 mellom Sameiet Ullernbyggene (heretter **Sameiet**) og Silurveien Utvikling AS (heretter **SU**).

Det er nå svært sannsynlig at utnyttelsen på Sameiets eiendom gnr. 26, bnr. 608 (heretter **Eiendommen**) blir lavere enn 110% BRA. I kjøpsavtalen står det i punkt 2.1 at dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 110% kan kjøper likevel kreve å kjøpe Eiendommen, men må da betale som om det er 110% utnyttelse.

Utnyttelsen som nå ligger i plansaken er så lav som 82% BRA. Det er ikke aktuelt for SU å betale for 110% BRA utnyttelse ettersom at utnyttelsen nå er så lav som 82% BRA. Sameiet er på sin side ikke forpliktet til å selge når SU ikke ønsker å kjøpe Eiendommen til de vilkår som står i kjøpsavtalen.

Imidlertid er det ikke andre realistiske kjøpere av Eiendommen. SU eier allerede rekkehusene som Eiendommen omkranser og det er ikke mulig å utvikle Eiendommen uten å ha kontroll på rekkehusene, dersom man ser bort fra eventuelt utnyttelse etter Småhusplanens bestemmelser. Totalt sett vil en slik utvikling sannsynligvis gi vesentlig mindre inntekt til Sameiet. I tillegg er tomtene svært bratt så en slik utvikling er forbundet med stor risiko.

Det foreslås derfor å endre kjøpeavtalen slik at SU betaler for de antall BRA-S de får tillatelse til å bygge, men Sameiet er ikke forpliktet til å selge til lavere utnyttelse enn 73% BRA. SU på sin side er da forpliktet til å kjøpe dersom utnyttelsen blir 82% BRA, og har rett til å kjøpe med utnyttelse ned til 73% BRA. Dersom SU ønsker å kjøpe Eiendommen med utnyttelse lavere enn 73% BRA må de betale som om Eiendommen har 73% BRA utnyttelse. Det gjøres ikke endringer på øvrige vilkår i kjøpsavtalen.

Salget, slik det er mest realistisk nå, vil gi en inntekt på kr. 86 millioner. Netto effekten etter skatt blir kr. 67 millioner. Inntekten vil gå til å betale ned fellesgjeld og de fleste seksjonseierne vil få flere tusen kr mindre i fellesutgift pr måned som følge av salget.

2. PLANPROSESSEN - HVORFOR LAVERE UTNYTTELSE

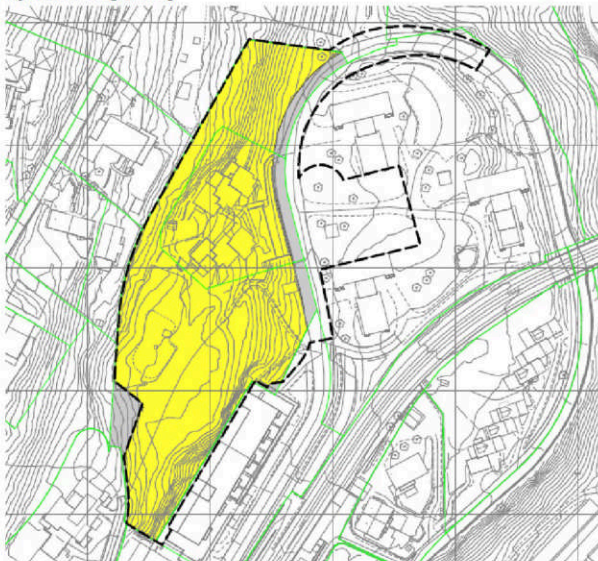
Hvor er utnyttelsen blitt så mye lavere enn det partene trodde ved kontraktsinngåelsen?

Det er flere årsaker til at utnyttelsen har blitt redusert. En av de viktigste årsakene er at det finnes naturtype områder på Eiendommen som PBE mener man ikke kan bygge ned. Ved kontraktsinngåelse så man for seg at hele tomten, med unntak av veiareal, skulle bli regulert til boliger.

I løpet av planprosessen er det avklart at de grønne områdene på kartet under til høyre enten har naturverdier (grønt område mot nord og delvis område i sør) eller viktige fritidsverdier (lek). PBE vil ikke tillatte at dette området blir regulert til boliger.

Sammenstilling boligformål

Gjeldende regulering



Regulert boligformål i gjeldende regulering:
Ullerbyggene:
Silurveien 41:

9 216 m²
6 928 m²
2 288 m²

Vegareal/friareal:
Ullerbyggene:
Silurveien 41:

401 m²
213 m²

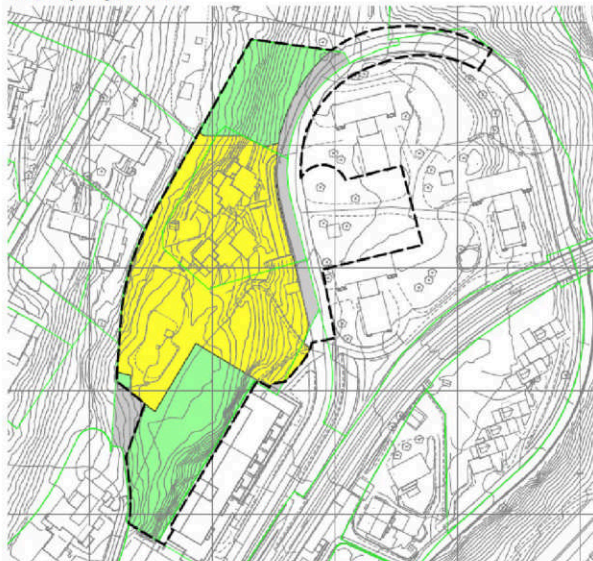
Regulert friareal utenfor planområdet:

305 m²

Totalt tomteareal:

10.136 m²

Justert prosjekt 2025



Regulert boligformål:
Ullerbyggene:
Silurveien 41:

5 832 m²
3 571 m²
2 261 m²

Vegareal/friareal:
Ullerbyggene:
Silurveien 41:

3 782 m²
216 m²

Regulert friareal utenfor planområdet:

305 m²

Totalt tomteareal:

10.136 m²

Reduksjonen i tomt som kan brukes som boligareal er vesentlig. Ved kontraktsinngåelsen var det estimert at 9216 m² tomt kunne brukes som bolig, mens nå er det kun 5 832 m² tomt som kan brukes til boliger. Av dette er det kun 3 571 m² av Eiendommen som blir regulert til bolig, mens hele 3 782 m² av Sameiets tomt blir friarealer.

I tillegg til at selve tomten som kan brukes til boliger ble kraftig redusert, har også PBE redusert noe på høyde og utnyttelse. Det er likevel slik at regulert utnyttelse på arealet som faktisk blir regulert til bolig er på om lag 140% BRA. Det vesentligste av reduksjonen skyldes derfor naturområder og at områder avsettes til lek og friarealer.

Vår vurdering:

Reduksjonen i arealer som kan reguleres til boliger skyldes først og fremst at naturen er vurdert som naturtype som skal bevares. Dette er altså ikke forhold som kunne blitt håndtert annerledes av f.eks. en annen utbygger. Dette er den fremste årsaken til at utnyttelsen er vesentlig redusert sammenlignet med forventet utnyttelse på kontraktstidspunktet.

Det var heller ikke enkelt å forutsi denne reduksjonen av boligareal på Eiendommen. Det er ulike oppfatning av hvilken standard som skal legges til grunn for hva som skal defineres som naturtype område, se nærmere om dette i punkt 3.

3. NÆRMERE OM PROSESSEN

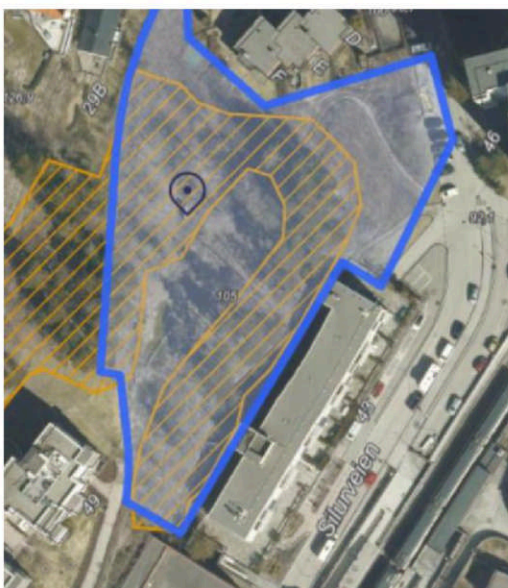
PBE har i en rekke tilbakemeldinger til Backe redusert på Backes forslag til utnyttelse av EIENDOMMEN. Backe startet i 2020 med forslag om utnyttelse 173% BRA, noe som ville gitt 12 900 m² BRAS på EIENDOMMEN.

Hele 9 ganger har Backe måtte endre sitt planforslag med nedjusteringer av utnyttelse på EIENDOMMEN. Dette skyldes flere ulike forhold:

- Forslaget er først redusert fra 173% BRA (bildet under til venstre) til 143% BRA i 2021 (bildet under midt), deretter redusert til 126% BRA i 2022. I planforslaget fra mai 2025 var utnyttelsen helt nede i 104% BRA (bildet under til høyre). På nabotomten (Silurveien 45) har bystyret nylig vedtatt 172% BRA i S- 5212



- Store deler av tomten ble av PBE kategorisert som naturtype B område. Dette gjorde at selve tomtegrunnet ble redusert, dermed blir også utnyttelsen kraftig redusert.
 - I tillegg har det vært en uenighet mellom PBE og Backe om hvilken metode som skal brukes til å kategorisere naturtyper. Backe har ment at Miljødirektoratets nye instruks for kartlegging av naturtyper skal legges til grunn, mens PBE har ment at en eldre metode skal brukes. Forskjellen på de to metodene er at PBE mener at området i brun skravert under er naturtype B område:



- En ytterligere reduksjon har altså kommet som følge av delvis krav til mer hensyn til naturtype område, men også ivaretagelse av områder for lek.

Backes planforslag fra mai 2025 som innebar en utnyttelse på 105% BRA, som gir 7 850 m2 BRAS ble avslått av PBE den 19.02.2025. PBE mente at forslaget kunne avvises i medhold av pbl § 12-11.

Backe påklaget vedtaket. I forbindelse med arbeidet med påklagelsen av vedtaket ble forslaget noe omarbeidet for å svare ut noen av de mest kritiske punktene fra PBE. Disse punktene ble også vurdert til å utgjøre en betydelig politisk risiko.

Det ble derfor i møtet med byråden vist frem alternative tegninger av prosjektet, der utnyttelsen var ytterligere redusert ned til 82% BRA, som gir 6 150 m2 BRAS.

Byråden vedtok 11.09.2025 å la planprosessen fortsette, slik at saken nå kan sendes på høring, i vedtaket skriver byråden:

«På bakgrunn av forslagsstillers forslag til endringer (se side 17 i vedlagte presentasjon fra møte) sendes saken etaten for videre behandling».

Det arbeides derfor med å sende inn oppdatert planforslag i tråd med byrådets vedtak som er i tråd med tegningen som ble vist byråden og som nå er førende for PBE når de skal behandle planforslaget.

Vår vurdering:

Vår vurdering er at SU har strukket seg langt for å kunne beholde størst mulig utnyttelse på Eiendommen. Saken har gått så langt at PBE i utgangspunktet ikke ville sende plansaken på offentlig ettersyn fordi de mente at utnyttelsen var for høy og at det måtte være flere områder på tomten som ikke skulle bygges ned.

Det ble lagt ned en betydelig innsats fra SU sin side for å klage på PBEs vedtak. Det var også med høy risiko at SU valgte å klage fremfor å imøtekomme PBE. Dersom planforslaget ikke hadde fått politisk medhold i at det kan bli sendt ut på høring, ville det ha medført et tilbakeslag i plansaken som innebar forsinkelse på kanskje opptil 1 år.

4. AVTALEFORHOLDET TIL SILUVEIEN UTVIKLING AS

I kjøpsavtalen mellom SU og Sameiet av 19.12.2019 er det i punkt 13 tatt forbehold om utnyttelse på 140% BRA for hele Eiendommen i tillegg til rekkehuseiendommene. Bestemmelsen må forstås slik at SU ikke har en plikt til å kjøpe Eiendommen dersom utnyttelsen blir lavere enn 140% BRA.

I følge kjøpekontrakten pkt. 2.1 kan SU kjøpe Eiendommen selv om den har en utnyttelse lavere enn 140%, men ikke dersom utnyttelsen er lavere enn 110% BRA. Dersom SU vil kjøpe Eiendommen med lavere utnyttelse enn 110% må SU betale som om den har en utnyttelse på 110% BRA.

Som følge av vesentlig lavere utnyttelse enn 110% BRA har SU gjort det klart overfor styret i Sameiet at de ikke kan kjøpe Eiendommen og betale som om den har 110% BRA. Utnyttelsen nå er sannsynligvis bare 82% BRA. SU mener det ikke er økonomisk forsvarlig å fortsette planarbeidet dersom de ikke får kjøpt Eiendommen til det reelle % BRA som nå ligger i planforslaget. Ingen av partene hadde forutsett at så store andeler av Eiendommen skulle bli friarealer.

Det spesielle i denne saken er at SU allerede har betalt for rekkehusene, så selv om utnyttelsen blir redusert er denne kostnaden fastsatt. Det utbygges tjener på er salg av m2 salgbart areal (BRAS), og der tomtekostnad er inkludert. Dermed taper SU penger på å at antallet m2 BRAS blir redusert. Tapet

til SU er større enn tapet til Sameiet. Sameiet har tapt ca kr. 29 millioner på reduksjonen i utnyttelse fra 110% til 82%.

SU ønsker nå å kjøpe Eiendommen og betale for det antallet m2 BRAS de faktisk klarer å utnytte av Eiendommen. Mest sannsynlig er dette 82% BRA, noe som gir kr. 86 mill i inntekt til Sameiet (KPI regulert pr okt. 2025).

Det er det faktiske antallet m2 BRAS det blir gitt tillatelse til som skal danne grunnlaget for betalingen. I detaljprosjekteringen vil både SU og Sameiet være tjent med at antall m2 BRAS økes. Det er derfor også en mulighet for at kjøpesummen blir høyere enn kr. 86 millioner.

Samtidig fastsettes det en nedre grense for hvor lav utnyttelse det kan være på Eiendommen for at Sameiet skal være forpliktet til å selge. Denne grensen settes til 73 % BRA.

Vår vurdering:

Det er vanskelig å tenke seg at en annen kjøper vil kunne betale mer for Eiendommen enn SU. Dette henger sammen med at SU allerede eier rekkehusene som ligger i midten av planområdet. Dersom forslaget til endring av avtalen blir avvist av Sameiets årsmøte vil sannsynligvis SU legge ned arbeidet med reguleringsplanen.

En ny utvikler kan kanskje få utviklet deler av Eiendommen i henhold til småhusplanen, men at dette er forbundet med stor usikkerhet, bla fordi tomten er svært bratt. Heller ikke småhus kan bebygges på område som i dag er foreslått som friluft. Det er vanskelig å anslå inntekten fra slikt salg. En teoretisk utnyttelse ville gitt inntekt på om lag kr. 60 millioner. Dette som nevnt en teoretisk utnyttelse og den er beheftet med svært stor usikkerhet, særlig knyttet til adkomst og arealer til utearealer. Tomten kan derfor også vise seg å være umulig å utnytte uten å ha med rekkehusene.

Alternativene ser derfor ut til å være mer negativt rent økonomisk sett for Sameiet enn å godta endringer i kjøpsavtalen.

5. KONSEKVENSER AV SALG

Sameiet har i dag en prognostisert fellesgjeld på om lag kr. 68 500 000. Det er tidligere bestemt at inntekten fra salget av Eiendommen skal gå til nedbetaling av fellesgjeld.

Inntekten skal beskattes, jf. uttalelse fra Skatteetaten datert 15.07.2019. Det er ikke endringer i regelverket som tilsier at konklusjonene fra denne uttalelsen ikke lenger er gyldige.

Dette gjøres ved at hver seksjonseier må skatte av sin andel av inntekten. Hver seksjonseier vil motta et pengebøp til inndekning av denne skatten, som er 22% skatt (skattesats pr 2025) på inntekten fra tomtosalget.

Prognosen for fellesgjelden etter rehabiliteringen er kr. 68,5 millioner. Ut fra planforslaget p.t. vil salget gi en inntekt på kr. 67 millioner etter skatt. Dersom prognosen for kostnaden holder og planforslaget ikke blir ytterligere redusert vil fellesgjelden i stor grad bli innfridd.

Under følger tabell som viser prognose fellesgjeld, avdrag og renter fordelt på de ulike leilighetsstørrelsene, med og uten salg av Eiendommen.

Andel fellesgjeld og kapitalkostnader

Type/størrelse	Antall	Andel fellesgjeld	Renter/avdrag pr. mnd.
Teller 90 - 3 roms	54	475.694,-	3.086,-
Teller 120 - 4 roms	61	634.259,-	4.115,-
Teller 180 - Sammenslåtte enheter	3	951.389,-	6.173,-
Teller 240 - Leilighet over hel etasje	1	1.268.519,-	8.230,-
Sum	119	68.500.000,-	444.420,-

Det tas forbehold om eventuelle feil i beregningen. Beregning er basert på betjening av et lån på **68,5 millioner** kroner, Nominell rente p.t **6,75%** med en nedbetalingstid på **30 år**. Rentesaft kan endres som vil medføre endring av beløp.

Ved salg og innfrielse av lån

Type/størrelse	Antall	Andel fellesgjeld	Renter/avdrag pr. mnd.
Teller 90 - 3 roms	54	10.417,-	68,-
Teller 120 - 4 roms	61	13.889,-	91,-
Teller 180 - Sammenslåtte enheter	3	20.833,-	137,-
Teller 240 - Leilighet over hel etasje	1	27.778,-	183,-
Sum	119	1.500.000,-	9.859,-

Ved å innfri lånet med 67 mil (salgssum) vil man sitte med et lån på kr 1.5 mil. Beregning er basert på betjening av et lån på **1,5 millioner** kroner, Nominell rente p.t **6,75%** med en nedbetalingstid på **30 år**. Rentesaft kan endres som vil medføre endring av beløp. Det tas forbehold om eventuelle feil i beregningen.

6. ANBEFALING

Ut fra en helhetsvurdering av hvordan eiendomsmarkedet er nå med et vanskelig nyboligmarked samtidig som at utnyttelsen er vesentlig redusert som følge av at store deler av Eiendommen blir friarealer og det er få andre realistiske alternative måter å utnytte Eiendommen, anbefaler vi endringene i kontrakten.

Bilag nr. 2

ADDENDUM TIL KJØPEKONTRAKT

Sameiet Ullernbyggene, org.nr. 971 527 250 (**Selger**) og Silurveien Utvikling AS, org.nr. 924 345 292 (**Kjøper**) inngikk den 19.12.2019 en kjøpekontrakt (**Opprinnelig kjøpekontrakt**) vedrørende salg av gnr. 28, bnr. 608 med påstående bygninger og anlegg i Oslo kommune (**Eiendommen**).

1. Herværende addendum erstatter Opprinnelig kjøpekontrakt punkt 2.1 annet ledd og 13 første ledd og tilføyer bestemmelsene i punkt 7-9 til Opprinnelig kjøpekontrakt.
2. I Opprinnelig kjøpekontrakt punkt 2.1 annet ledd står det:
«Dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 110 % regulert BRA, og Kjøper krever å gjennomføre kjøpekontrakten, skal Kjøpesummen dog beregnes som om vedtatt utnyttelsesgrad ble 110 % regulert BRA, se også punkt 13 nedenfor. Forholdstallet mellom regulert BRA og BRA-S ved tenkt 110 % utnyttelse skal i så tilfelle være det samme som det faktiske forholdstallet mellom regulerte BRA og BRA-S oppnådd i rammetillatelse»
3. Bestemmelsen punkt 2.1 i Opprinnelig kjøpekontrakt utgår i sin helhet og erstattes av punkt 4 i dette addendum.
4. Dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 82 % regulert BRA kan likevel Kjøper kreve å kjøpe Eiendommen. Dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 73% regulert BRA og Kjøper krever å kjøpe Eiendommen, skal Kjøpesummen beregnes som om Eiendommen har 73% regulert BRA. Forholdstallet mellom regulert BRA og BRA-S ved tenkt 73 % utnyttelse skal i så tilfelle være det samme som det faktiske forholdstallet mellom regulerte BRA og BRA-S oppnådd i rammetillatelse
5. I Opprinnelig kjøpekontrakt punkt 13 første ledd:
«Kjøpekontrakten og gjennomføringen av denne er betinget av det vedtas samlet reguleringsplan til boligformål for Eiendommen og Silurveien 41, i henhold til Kjøpers reguleringsforslag, med en utnyttelsesgrad på minimum 140% BRA. Dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 110% regulert BRA, og Kjøper krever å gjennomføre kjøpekontrakten, skal Kjøpesummen dog beregnes som om vedtatt utnyttelsesgrad er 110% BRA, jf. punkt 2.1».
Bestemmelsen punkt 13 i Opprinnelig kjøpekontrakt utgår i sin helhet og erstattes av punkt 6 i dette addendum.
6. Kjøpekontrakten og gjennomføringen av denne er betinget av det vedtas samlet reguleringsplan til boligformål for Eiendommen og Silurveien 41, i henhold til Kjøpers reguleringsforslag, med en utnyttelsesgrad på minimum 82% BRA.
7. Definisjonene for BRA-S og BRA som fremgår av Opprinnelig kjøpekontrakt skal gjelde også her. Utnyttelsesgraden skal beregnes for Eiendommen og Silurveien 41 samlet.

8. Kjøper skal tilstrebe å øke både % BRA og % BRA-S i detaljprosjektering eller i videre utvikling, ved at arealet på eiendommene som kan utnyttes blir størst mulig. For å sikre åpenhet og transparens skal Kjøper løpende legge frem arealregnskapet for Selger.
9. For øvrig skal øvrige vilkår i Opprinnelig kjøpekontrakt gjelde mellom partene. Dette addendumet går foran ved motstrid.

Se neste side for signaturer

Oslo, xx.12.2025

For Sameiet Ullernbyggene

For Silurveien Utvikling AS

Geir Eirik Jacobsen (styreleder)

Bjørn Tore Hagness (styreleder)

Anne Graadahl (styremedlem)

Lars Harald Bakstad (styremedlem)

Marius Torstein Leiddal (styremedlem)

KJØPEKONTRAKT

mellom

Sameiet Ullernbyggene

og

Silurveien Utvikling AS (U.S.)

vedrørende salg av

gnr. 28, bnr. 608 i Oslo kommune

EJ
h
BY
sf
71

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Sameiet Ullernbyggene, org.nr. 971 527 250, (**Selger**) eier gnr. 28, bnr. 608 med påstående bygninger og anlegg i Oslo kommune (**Eiendommen**).

Selger og Silurveien Utvikling AS (U.S.), (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen. Silurveien Utvikling AS (U.S.) vil være eiet av Asker og Bærum Boligbyggelag BA, org. nr. 940 007 801 og Backe Prosjekt AS, org. nr. 994 171 658, som er proratarisk ansvarlige for Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen frem til Kjøper er registrert i Foretaksregisteret..

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er skal være et beløp tilsvarende NOK 13 000 per m² BRA-S som samlet kan og skal bebygges på Eiendommen og eiendommene gnr. 28, bnr. 730, 832, 833, 834, 835, 836, 837 (**Silurveien 41**) i henhold til endelig vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse for Eiendommen og Silurveien 41 (**Kjøpesummen**).

Dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 110 % regulert BRA, og Kjøper krever å gjennomføre kjøpekontrakten, skal Kjøpesummen dog beregnes som om vedtatt utnyttelsesgrad ble 110 % regulert BRA, se også punkt 13 nedenfor. Forholdstallet mellom regulert BRA og BRA-S ved tenkt 110 % utnyttelse skal i så tilfelle være det samme som det faktiske forholdstallet mellom regulerte BRA og BRA-S oppnådd i rammetillatelse.

Med regulert BRA menes BRA slik dette beregnes etter «NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger», men justert ved at balkonger, kjelleretasjer og andre mørke arealer trekkes fra, slik at det kun er innvendige lyse BRA over bakkenivå som er egnet til å benytte til boligareal som medregnes.

Med BRA-S menes regulert BRA slik dette er definert over, men fratrukket oppganger, korridorer, trapper og heissjakter, slik at kun arealer som skal benyttes til bolig regnes med. Beregning av Kjøpesummen skal foretas med basis i antall BRA-S som kan og skal bebygges i henhold til rammetillatelse (etter at endelig vedtatt reguleringsplanen foreligger).

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långivere.

Kjøpesummen skal reguleres i samsvar med med 50 % av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i perioden fra 24 måneder etter signering av denne kjøpekontrakten (basisindeks) og frem til Overtakelse finner sted.

Kjøpesummen skal justeres dersom kostnader knyttet til infrastrukturbidrag og rekkefølgekrav for utbyggingsområdet (som også vil kunne inkludere arealer utover/i tillegg til Eiendommen) overstiger NOK 1000 per kvm BRA-S i endelig vedtatt regulering. Dersom kostnadene knyttet til forannevnte blir i intervallet NOK 1000 til NOK 3000 per kvm BRA-S, skal Kjøpesummen nedjusteres med 40 % av de totale kostnadene i intervallet NOK 1000 til

Σ)
199
SH

NOK 3000. Kostnader over NOK 3000 per kvm BRA-S skal Kjøper ha risikoen for. Slik avtalt justering foretas i Deloppgjør 2.

Kjøpesummen gjøres opp som beskrevet i punkt 3.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

2.3 Forsinket betaling

Betales ikke Kjøpesummen eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Eiendommen overtas av Kjøper når første rammetillatelse for boligbebyggelse på Eiendommen og/eller Silurveien 41 foreligger, dog senest 12 måneder etter endelig vedtatt reguleringsplan (**Overtakelse**). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntreer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Ved signering av denne kjøpekontrakten skal det tinglyses en sikringsobligasjon med urådighet til fordel for Kjøper på Eiendommens grunnboksblad. Samtidig skal Kjøper få utstedt en fullmakt hvoretter Selger gir Kjøper rett til å disponere fritt over Eiendommen i den utstrekning som er nødvendig for å gjennomføre Kjøpers tiltenkte regulering av Eiendommen og Silurveien 41.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres som to deloppgjør som følger:

- Dokumenterte direktekostnader Selger har hatt til eiendomsmegler og advokat i forbindelse med transaksjonen, oppad begrenset til NOK 3 000 000, kommer til utbetaling innen 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten (**Deloppgjør 1**). Kjøper beholder Deloppgjør 1 uavhengig av om Deloppgjør 2 kommer til utbetaling, og uavhengig av om kjøpekontrakten og partenes øvrige forpliktelser etter denne bortfaller.
- Den resterende del av Kjøpesummen kommer til utbetaling ved Overtakelse (som definert i punkt 3) (**Deloppgjør 2**). Ved utbetaling av Deloppgjør 2 skal det gjøres fradrag for den andel av Kjøpesummen som allerede er utbetalt ved Deloppgjør 1.

EU
321
SF
13

Oppgjøret skal for øvrig gjennomføres i samsvar med utkast til oppgjørinstruks i vedlegg 5, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørinstruksen. Endelig oppgjørinstruks skal utarbeides i god tid før Overtakelse.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.
- (b) Kjøpers styre har etter forutgående vedtak på årsmøte hos Selger godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Kjøper ikke innen 20.12.2019, kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen.
- (c) Heftelse med dokumentnummer 1961/11858-1/200 tinglyst på gnr. 28, bnr. 608 er slettet eller at kommunen ukjenkkelig har bekreftet at den ikke vil være til hinder for forutsatt utvikling av Eiendommen og/eller Silurveien 41.
- (d) Endelig vedtatt reguleringsplan for Eiendommen og Silurveien 41, som nærmere beskrevet i punkt 13.
- (e) At det ikke avdekkes forhold som er av negativ betydning for utvikling av Eiendommen ved undersøkelser og vurderinger av biologisk mangfold/naturtyper på Eiendommen eller Silurveien 41. Forholdet skal avklares senest innen 1.11.2020..

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.
- (b) Selgers årsmøte har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen 20.12.2019 kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold, likevel slik at Kjøper og Selger står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt 4.1(b) og (e) eller 4.2(b).

EJ
SH

4.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (d) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

- (a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne, **og at det ikke eksisterer justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen.**
- (b) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

- (c) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (d) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

EJ
321
[Signature]

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 25 000, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 250 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (om eierskap til Eiendommen).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (om eierskap til Eiendommen) og punkt 5, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til Kjøpesummen som faktisk er betalt.

8.6 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

8.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

10. SELGERS SKADESLØSHOLDELSE

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

- (a) At Eiendommen blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 12.00 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4(a), eller hvis kostnadene som følge av skaden er fullt

20
34

Handwritten signature and date 27

dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadeløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadeløsholdelsene i dette punkt 10.

11. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer hos Selger eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlaterelser frem t.o.m. Overtakelse.

13. FORBEHOLD OM REGULERING

Kjøpekontrakten og gjennomføringen av denne er betinget av at det vedtas samlet reguleringsplan til boligformål for Eiendommen og Silurveien 41, i henhold til Kjøpers reguleringsforslag, med en utnyttelsesgrad på minimum 140 % regulert BRA (som definert i punkt 2.1). Kjøper har dog rett til å fastholde og gjennomføre Kjøpekontrakten dersom det vedtas reguleringsplan med lavere utnyttelsesgrad enn 140 % BRA. Dersom utnyttelsesgraden blir lavere enn 110 % regulert BRA, og Kjøper krever å gjennomføre kjøpekontrakten, skal Kjøpesummen dog beregnes som om vedtatt utnyttelsesgrad er 110 % BRA, jf. punkt 2.1.

Dersom ny reguleringsplan for Eiendommen og Silurveien 41 ikke er godkjent innen fire år fra signering av denne kjøpekontrakten, kan Selger kreve at kjøpekontrakten, og alle partenes rettigheter og forpliktelser etter denne, bortfaller. Dette gjelder dog ikke dersom manglende vedtak av reguleringsplan skyldes forhold utenfor Kjøpers kontroll. Dersom manglende vedtak av reguleringsplan skyldes forhold utenfor Kjøpers kontroll, kan Kjøper ved utløpet av fireårsfristen forlenge fristen for inntil fire perioder à to år. Ved utløpet av hver to-års-/forlengelsesperiode skal det vurderes om forsinkelsen stadig skyldes forhold utenfor Kjøpers kontroll. Dersom så ikke er tilfellet, har Kjøper ikke krav på ytterligere forlengelse og Selger kan fritt kreve at kjøpekontrakten og alle partenes rettigheter og forpliktelser etter denne bortfaller.

Ingen av partene kan gjøre krav mot hverandre dersom kjøpekontrakten bortfaller i medhold av dette punkt 13. Selger beholder dog under enhver omstendighet den andel av Kjøpesummen som er utbetalt under Deloppgjør 1, jf. punkt 2.1.

Kjøper skal etter forespørsel fra Selger stille i halvårlige statusmøter for å redegjøre for progresjon i reguleringsprosess m.v. Ved vesentlige endringer i prosjektet, plikter Kjøper uoppfordret å melde fra om dette til Selger.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including the letters "EJ" and "32" and a signature.

Selger og Selgers styre er forpliktet til lojalt å forholde seg til Kjøpers bygge- og reguleringsøknad(er) for utvikling av Eiendommen og Silurveien 41, og skal ikke inngi klager eller merknader til offentlige myndigheter i forbindelse med regulerings- og eller byggesaker initiert av Kjøper på Eiendommen eller Silurveien 41 hva gjelder utvikling av boligprosjekt, som inkluderer utvikling av bebyggelse til beboelsesformål i eventuell kombinasjon med strøktilpasset næringsbebyggelse, eller for øvrig opptre på en måte som forvansker eller umuliggjør oppfyllelse av Kjøpers planlagte bruk av Eiendommen og Silurveien 41 til nevnte formål. Dersom seksjoneiere i Selger på eget initiativ handler i strid med denne bestemmelsen, skal Selger og Selgers styre lojalt jobbe for at Kjøper får gjennomført sin tiltenkte utvikling som planlagt og om nødvendig bistå Kjøper i dialog med de aktuelle seksjoneiere og offentlige myndigheter.

14. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Styret i Sameiet Ullernbyggene ved styrets leder Sjur Fjellbirkeland eller etterfølger på e-post styret@ullernbyggene.no eller advokat Jensen på e-post henrik@legalis.no

For Kjøper: Bjørn Tore Hagness, BjornTore.Hagness@backe.no,

15. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Oslo tingrett som eksklusivt vernetting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

16. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Prospekt med vedlegg
4. Justeringsavtale
5. Oppgjørsinstruks
6. Datarom på DVD/minnepinne
7. Fullmakt og sikringsobligasjon

FJ
BT
SK

17. **UNDERSKRIFT**


Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Union Norsk Næringsmegling AS beholder ett hver.


Oslo, 19.12.2019


for Sameiet Ullernbyggene


for Silurveien Utvikling AS (U.S.)


Styreleder


Styremedlem
ERIK JACOBSEN


Navn: PJETUR TØRE HAGNESS
Tittel: STYREMEDLEM


LARS BAKSTAD
STYREMEDLEM


ALEKSANDER EKEBERG
STYRELEDER

Vedlegg 1

Firmaattester for Selger og Kjøper

1374
F)
SF



Firmaattest

Organisasjonsnr: 940 007 801
Navn/foretaksnavn: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Forretningsadresse: Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Brønnøysundregistrene
25.11.2019

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'F', 'u', 'B', and 'sp'.



Organisasjonsnummer: 940 007 801

Organisasjonsform: Boligbyggelag

Stiftelsesdato: 24.11.1945

Overført til
Foretaksregisteret: 27.04.1990

Foretaksnavn: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

Forretningsadresse: Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Kommune: 0219 BÆRUM

Land: Norge

Postadresse: Postboks 385
1301 SANDVIKA

Telefon: 67 57 40 00

E-postadresse: post@abbl.no

Daglig leder/
adm.direktør: Erling Rein

Styre:
Styrets leder: Petter Sørensen
Gjønnesskogen 8
1356 BEKKESTUA

Nestleder: Ketil Tveter Salvesen

Styremedlem: Wenche Mjaaseth
Elisabeth Janet Paasche Grimstad
Ingrid Blydt
Rune Tretterud
Christina Norland
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte

Varamedlem: Elisabeth Storm
Christian Haaseth
Geir Ellefsen
Karianne Warp
Tom-Erik Støa
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte

Foretaket er underlagt krav til
kjønnsrepresentasjon i styret.

Signatur: Formannen (varaformann) og et
styremedlem i fellesskap.

Prokura: Daglig leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 935 174 627
KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

EJ
BV
SH 83



Vedtektsfestet formål: Boligbyggelag.

ZJ
h
132
sf



Firmaattest

Organisasjonsnr: 994 171 658
Navn/foretaksnavn: **BACKE PROSJEKT AS**
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Brønnøysundregistrene
25.11.2019

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@breg.no Internett: www.breg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673

EJ

1320



Organisasjonsnummer: 994 171 658
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 28.05.2009
Registrert i
Foretaksregisteret: 03.06.2009
Foretaksnavn: BACKE PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER
Kommune: 0219 BÆRUM
Land: Norge
Postadresse: Postboks 358
1326 LYSAKER
Telefon: 23 39 23 23
E-postadresse: post.bp@backe.no
Aksjekapital NOK: 100 000,00
Daglig leder/
adm.direktør: Bjørn Tore Hagness
Styre:
Styrets leder: Eirik Andre Gjelsvik
Bjørnveien 119 A
0773 OSLO
Styremedlem: Tore Rem Hofseth
Christian Frederik Ness
Sverre Nagell Bjordal
Thea Kristine Backe Jansen
Johan Brande Backe
Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.
Daglig leder og styrets leder i
fellesskap.
Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 993 606 650
BDO AS
Munkedamsveien 45A
0250 OSLO
Vedtektsfestet formål: Investering i og utvikling av fast
eiendom og alt hva derved står i
forbindelse derunder deltagelse i
andre selskaper.

EU
h
BY
SK



Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer: 971 527 250

Navn/foretaksnavn: SAMEIET ULLERNBYGGENE

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Forretningsadresse: Kinoveien 3A
1337 SANDVIKA

Kommune: BÆRUM

Postadresse: Postboks 385
1301 SANDVIKA

Registrert i Enhetsregisteret: 20.02.1995

Stiftelsesdato: 03.06.1975

Forretningsfører: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

Virksomhet/art/bransje: Eierseksjonssameie (ikke næringsvirksomhet).

Næringskode(r): 97.000 Lønnet arbeid i private husholdninger

Særlige opplysninger: Sist innsendte årsregnskap 2018

Styre:**Styrets leder:****Styremedlem:**

Sjur Fjellbirkeland
Anne Graadahl
Geir Eirik Jacobsen
Line-Mari Hansen

Signatur:

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Revisor:

Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 935 174 627
KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Regnskapsfører:

Autorisert regnskapsførerselskap
Organisasjonsnummer 940 007 801
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

FJ
SM
112
87



Organisasjonsnummer:
974 760 673

Lenker

Om oss

Kontakt oss

Forenklingsbloggen

Personvernerklæring



Følg oss

Handwritten notes in blue ink:
EJ
150
[Signature]

FULLMAKT

Sameiet Ullernbyggene, org.nr. 971 527 250, (**Sameiet**) er eier av og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 28, bnr. 608 Oslo kommune (**Eiendommen**). Silurveien Utvikling AS (U.S.) (**Kjøper**) har ervervet Eiendommen av Sameiet i henhold til kjøpekontrakt av 19.12.2019 (**Kjøpekontrakten**). Sameiet gir med dette Kjøper ugjenkallelig fullmakt til å disponere fritt over Eiendommen i den utstrekning som er nødvendig for å gjennomføre Kjøpers tiltenkte regulering av Eiendommen og eiendommene på Silurveien 41.

Sameiet er forpliktet til å fornye nærværende fullmakt, eventuelt utvide fullmaktens ordlyd dersom dette er nødvendig for at Kjøper skal kunne utøve sine rettigheter etter Kjøpekontrakten.

Oslo, 19.12.2019

For Sameiet Ullernbyggene

Signatur: 

Navn med blokkbokstaver:

Siv Fjellbirkeland

Signatur: 

Navn med blokkbokstaver:

EIRIK JACOBSEN

Jeg/vi bekrefter at underskriver er over 18 år og at han har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift:

Signatur: 

Navn med blokkbokstaver:

Adresse: Silurveien 44

REIDUN STEIMBER

2. vitneunderskrift:

Signatur: 

Navn med blokkbokstaver:

Adresse: HENRIK A. JENSEN

STISYNSV. 11 B

1176 OSLO

UNION



UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

Vedlegg 2

Grunnboksutskrifter

EJ
132
Sf

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 28 Bnr: 608

Data uthentet: 16.12.2019 kl. 10:31
Oppdatert per: 16.12.2019 kl. 10:31

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1962/13835-1/105
01.11.1962

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
ULLERNBYGGENE SAMEIET
ORG.NR: 971527250

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1956/3443-1/105
22.03.1956

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1959/7185-1/105
18.06.1959

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1959/11236-1/105
19.09.1959

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1959/15925-1/105
23.12.1959

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1961/2918-1/105
14.03.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/2919-1/105
14.03.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/2920-1/105
14.03.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/4728-1/105
28.04.1961

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

1961/11858-1/105
22.09.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 28 Bnr: 608

Data uthentet: 16.12.2019 kl. 10:31
Oppdatert per: 16.12.2019 kl. 10:31

1962/15406-1/105
30.11.1962

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/11087-1/105
18.08.1965

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:28 BNR:627
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1955/13094-1/105
17.10.1955

FRADELINGSdokUMENT
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 307
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1961/12113-1/105
28.09.1961

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:28 BNR:726

1961/12116-1/105
28.09.1961

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:28 BNR:729

1961/12117-1/105
28.09.1961

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:28 BNR:730

2009/867973-1/200
13.11.2009

GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

E) *li*
34 *Sf*

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 28 Bnr: 608

Data uthentet: 25.11.2019 kl. 12:03
Oppdatert per: 25.11.2019 kl. 12:03

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1962/13835-1/105 01.11.1962	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 ULLERNBYGGENE SAMEIET ORG.NR: 971527250
--------------------------------	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1956/3443-1/105 22.03.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om veg Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
1959/7185-1/105 18.06.1959	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde
1959/11236-1/105 19.09.1959	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1959/15925-1/105 23.12.1959	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1961/2918-1/105 14.03.1961	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1961/2919-1/105 14.03.1961	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/2920-1/105 14.03.1961	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1961/4728-1/105 28.04.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde
1961/11858-1/105 22.09.1961	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 28 Bnr: 608

Data uthentet: 25.11.2019 kl. 12:03
Oppdatert per: 25.11.2019 kl. 12:03

1962/15406-1/105
30.11.1962

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/11087-1/105
18.08.1965

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:28 BNR:627
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1955/13094-1/105
17.10.1955

FRADELINGSdokUMENT

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 307
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1961/12113-1/105
28.09.1961

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:28 BNR:726

1961/12116-1/105
28.09.1961

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:28 BNR:729

1961/12117-1/105
28.09.1961

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:28 BNR:730

2009/867973-1/200
13.11.2009

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EJ
32
SR



Vedlegg 3

Prospekt med vedlegg

EJ

32

Sdf

95

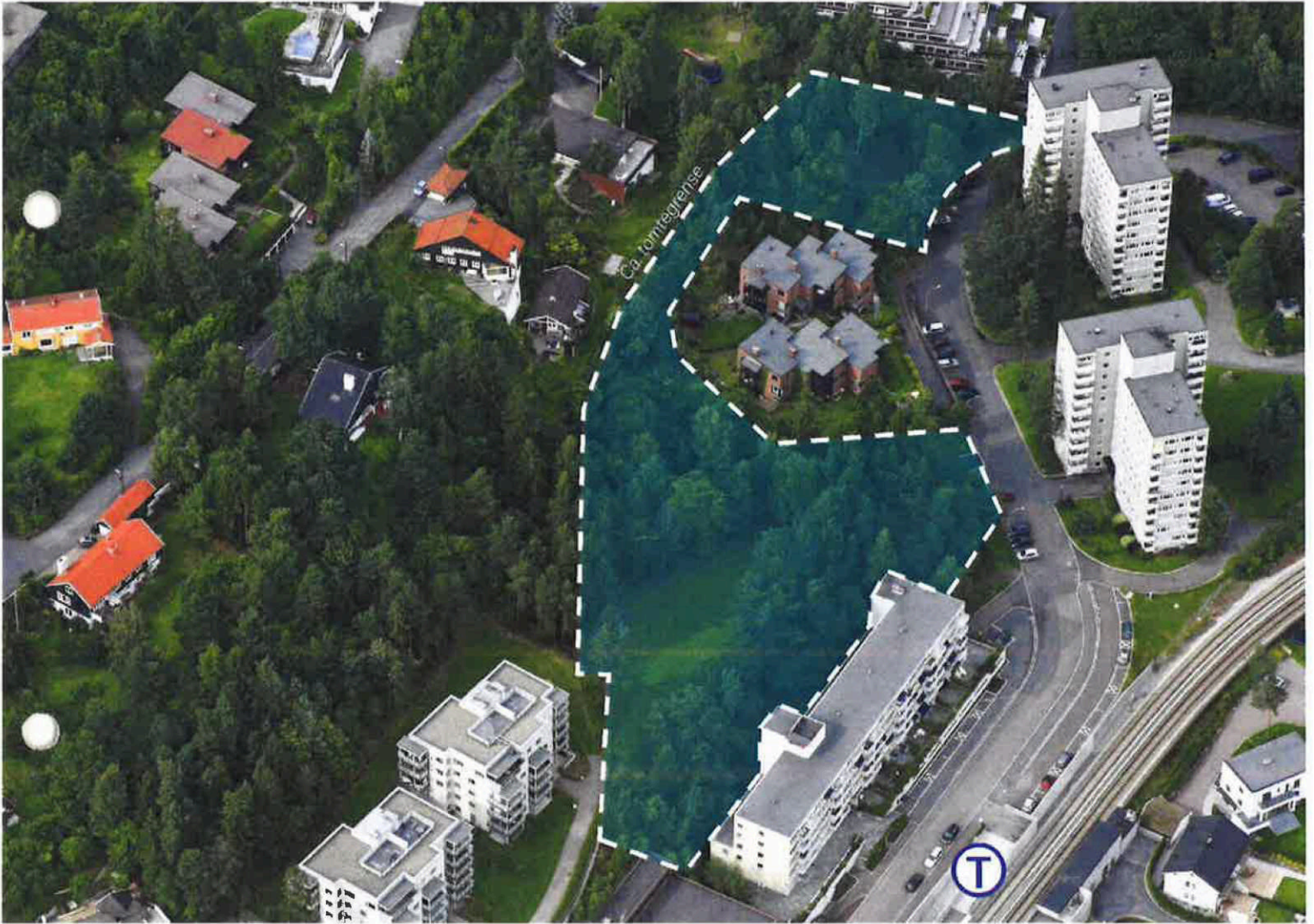
SALGSOPPGAVE

Silurveien 42-46, Oslo

Attraktivt boligprosjekt på Ullern



EU
34
li
sh



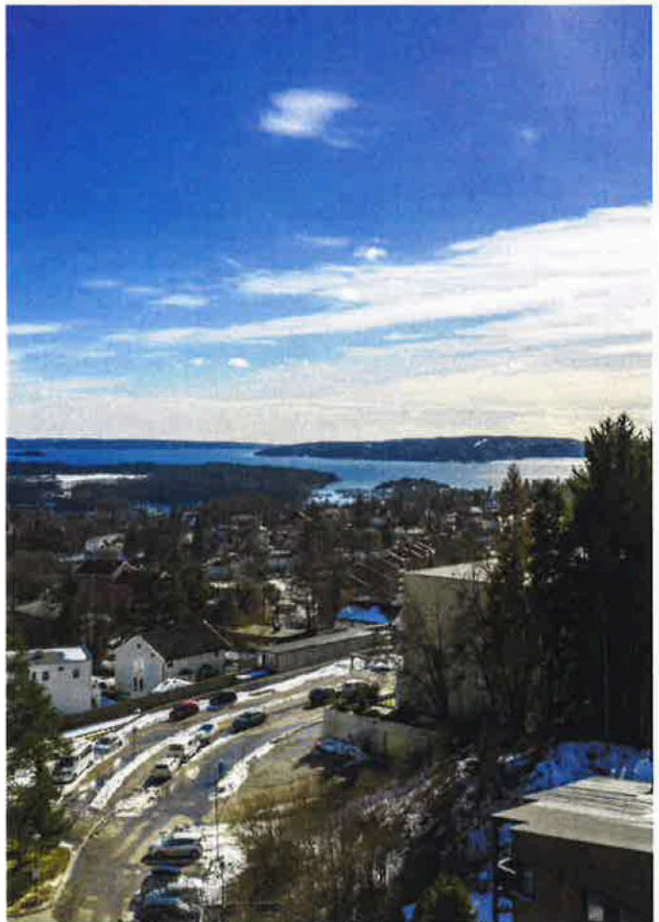
FD
134

[Handwritten signature]

Innhold

Side

- 3 Innhold
- 4 Nøkkelinfo
- 5 Beliggenhet
- 6 Demografianalyse
- 8 Tomt og regulering
- 9 Salgsobjektet og heftelser
- 10 Budinstruks
- 11 Forhold i kjøpekontrakt
- 13 Vedlegg



5) 
32 

Nøkkelinformasjon

Attraktiv boligtomt ved Ullernåsen T-banestasjon

- Tomt for mulig boligutvikling i et attraktivt område på Ullern/Montebello.
- Tomten har en total størrelse på 7 636 m². I eldre reguleringsplan fra 1954 er det meste av tomten regulert for «byggeområder for boliger». Tomtearealet ligger i kommunedelplanen fra 2015 i hovedsak innenfor område avmerket for «bebyggelse og anlegg, nåværende».
- Tomten ligger ca. 80 meter i luftlinje fra Ullernåsen T-banestasjon, i et området kjennetegnes av et kjøpesterkt publikum.
- Omkringliggende bebyggelse består av villabebyggelse mot nordvest, lamellbebyggelse med inntil 5 etasjer mot sør og blokkbebyggelse med inntil 10 etasjer mot øst.
- Tomten ligger i skrånende terreng, gode solforhold og «panorama-utsikt» mot Oslo sentrum og Oslofjorden.



Dronefoto tatt over tak på eiendom som ligger foran deler av tomten. Indikerer mulig utsikt fra de øvre etasjene i et evt. nytt bygg. Endelig utsikt er avhengig av plassering og høyde på ny bebyggelse

20
132
le
SH

Beliggenhet

Eiendommens betegnelse

Gnr. 28, bnr 608 i Oslo kommune.
Adresse: Silurveien 42-46, 0380 Oslo.

Beliggenhet

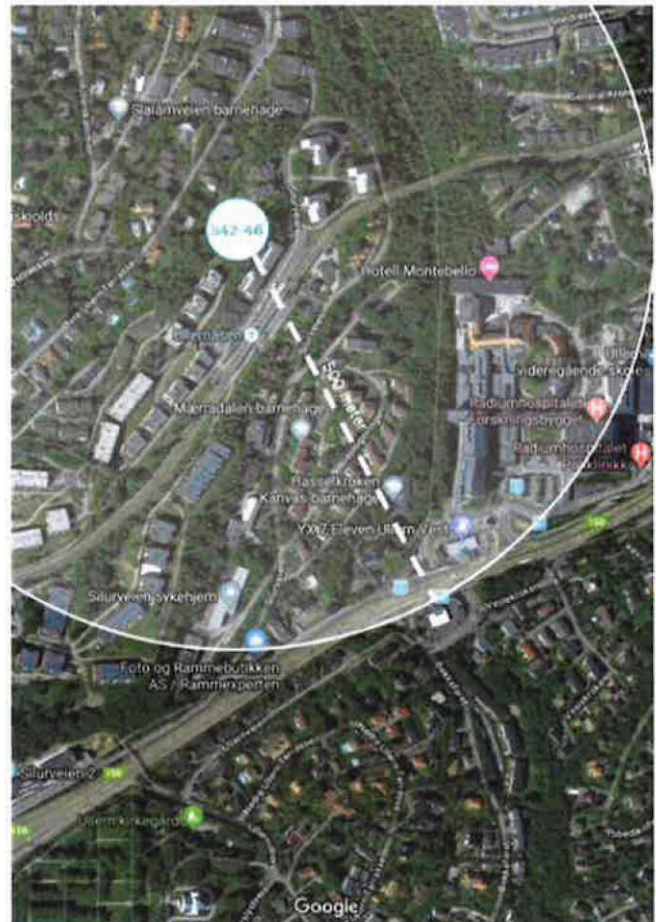
Tomten ligger ca. 80 meter fra Ullernåsen T-banestasjon og i et område som kjennetegnes av boligbebyggelse.

Tomten ligger høyt i åsen og har gode sol- og utsiktsforhold. Det er også kun noen hundre meter fra Mærradalen som tilbyr rikelig med turmuligheter.

Avstander	gangavst/luftlinje
Ullernåsen T-bane stasjon:	100 m / 80 m
Bjørnsletta skole:	1,1 km / 850 m
Ullern VGS	1,6 km / 490 m
Montessoriskolen	1,2 km / 730 m

Kommunikasjon

Fra Ullernåsen T-bane går linje 3 mot Mortensrud / Kolsås med avganger hvert kvarter i begge retninger med unntak av i rushtiden hvor det er satt opp hyppigere avganger.



EJ
TU
SA

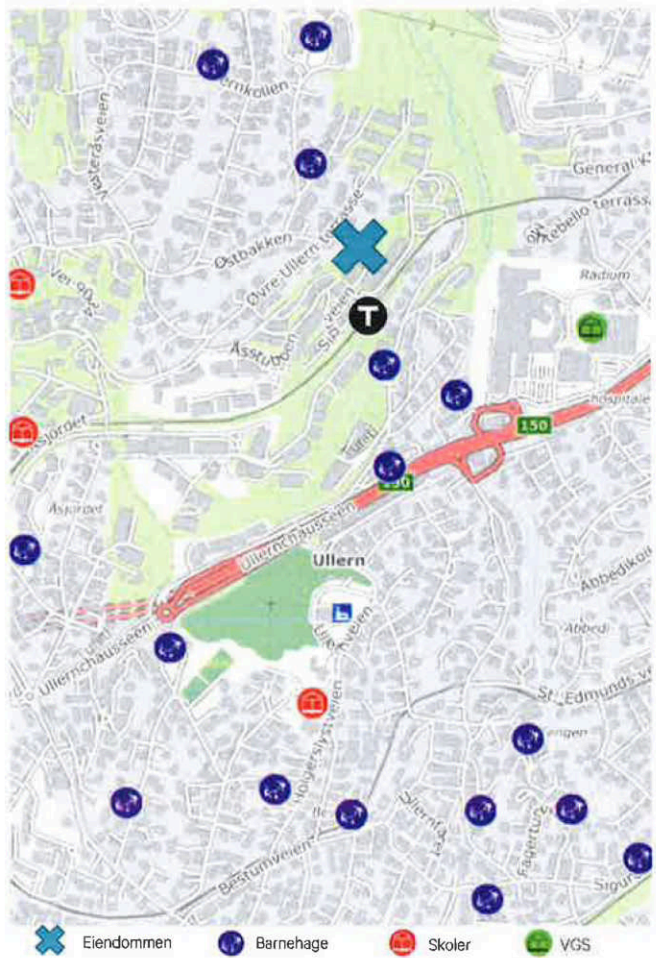
Demografianalyse

Demografianalyse for postnr 0360 Oslo

Gjennomsnittsalder:	44,4 år
Gjennomsnittsinntekt:	NOK 648 859,-
Gjennomsnittlig formue:	NOK 4 181 401,-
Andel med lav kjøpekraft:	19,2 %
Andel med medium kjøpekraft:	20,7%
Andel med høy kjøpekraft:	60,1%
Andel som eier egen bolig**:	81,01%
Andel som eier egen hytte**:	37,02
Utdannelse (snitt antall år inkl. grunnskole):	17 år
Aleneboende:	45,4%
Par uten barn:	30,1%
Par med små barn:	8,1%
Par med store barn:	6,2%
Mor/far med barn:	2,5%
Enfamiliehusholdning med voksne:	4,6%
Flere enpersonsfamilier	2,0%
Flerfamiliehusholdning med barn:	0,8%
Flerfamiliehusholdning uten barn:	0,4%

* Kilde: Nordeca Insight

** Kun tilgjengelig for grunnkrets og ikke postnummer. Andelen som eier egen bolig/hytte er derfor hentet fra grunnkrets Åsjordet



EJ
BTH
SHT



EJ
56 SP

Tomt, regulering og KDP

Bebyggelsen

Tomten er i dag ubebygget og benyttes i dag til friområde og lekeplass for Sameiet Ullernbyggene (selger).

Regulering

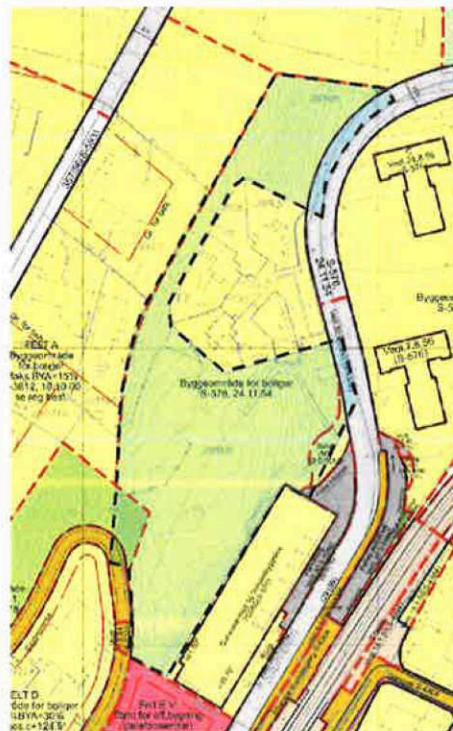
Tomten ligger i et etablert boligområde på Ullern/Montebello og er en del av reguleringsplan S576, 24.11.1954. I plankartet på PBE sine hjemmesider (planinnsyn) er tomten vist som «Byggeområde for boliger». En mindre del av tomten mot sørvest på anslagsvis 200 kvm er skravert som Friområde og en liten flik av tomten mot øst strekker seg ut i Silurveien. Gjeldende reguleringsplan er fra 1954 og inneholder ingen skrevne reguleringsbestemmelser, kun en henvisning til at all informasjon er skrevet på reguleringskartet. Se for øvrig reguleringsplanen og plankartet i vedlegg 2 samt PBE sine egne hjemmesider.

Kommunedelplan

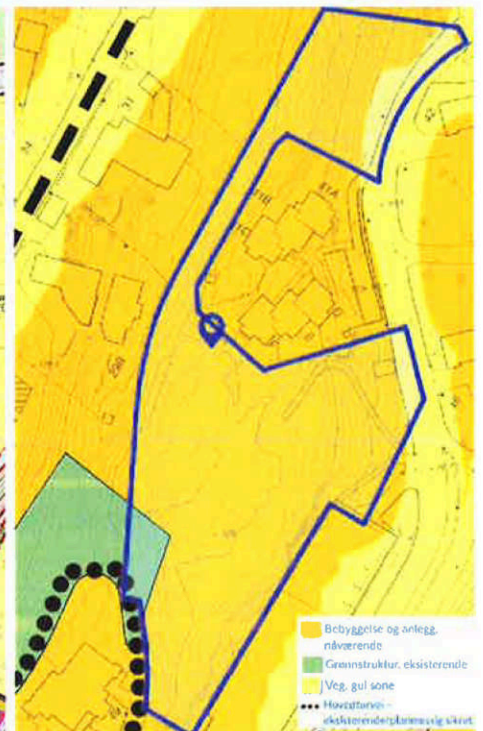
I gjeldende kommuneplan (vedtatt 23.09.2015) er tomten avsatt til «Bebyggelse og anlegg, nåværende», med unntak av en mindre del av tomten som er avsatt til «Grønnstruktur, eksisterende» og en mindre flik av tomten mot øst som er avsatt til «Veg, gul sone». Det er også avsatt areal til en tursti langt tomtegrensen mot sørvest. Se for øvrig plankart til høyre.

Tomt

Selveiertomt på 7.636 m². matrikelrapport i vedlegg 1.



Reguleringskart



Gjeldende kommuneplan (vedtatt 23.09.2015)

EJ
36
le
CA

Salgsobjektet og heftelser

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Hjemmelshaver

Eiendommen er hjemlet Sameiet Ullernbyggene (org.nr. 971 527 250).

Salgsobjekt

Salgsobjektet er eiendommen/tomten med gnr. 28, bnr 608 i Oslo kommune.

Selger

Sameiet Ullernbyggene Sameiet (org.nr. 971 527 250).

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig på grunn av sin størrelse. Evt. konsesjonsrisiko påhviler likevel kjøperen.

Eiers kostnader

Tomten er ubebygget og nåværende eier har ikke hatt noen kostnader ved tomten de siste årene med unntak av årlig eiendomsskatt som for 2019 er NOK 247 406.

Grunnboksutskrift

Bekreftet grunnboksutskrift følger som vedlegg 3.

Tinglyste heftelser

Kopi av tinglyste heftelser følger som vedlegg 4.

En av heftelsene gjelder en erklæring/avtale fra 1961 mellom eierne av tomten (gnr. 28, bnr. 608) og Oslo kommune der eierne av tomten erkjenner at restarealet (arealet som nå selges) utlegges til friareal (d.v.s. forblir ubebygget og inngjerdet). I kommunedelplanen som ble vedtatt i 2015, etter at erklæringen/avtalen ble inngått er tomten avsatt til «Bebyggelse og anlegg, nåværende».

Selger forutsetter at potensielle kjøpere gjør sine egne vurderinger knyttet til eiendommens reguleringsmessige status og tinglyste heftelser, herunder nevnte servitut. Kjøper vil gis anledning til å gjøre de for Kjøpers nødvendige undersøkelser knyttet til dette i en due diligence prosess.

Dialog med nabo i Silurveien 41 A-F

Silurveien 41 A-F består av syv tomteparseller med et samlet tomteareal på ca. 2.500 kvm som grenser til tomten 28/608. I 1971 ble seks tomteparseller utskilt fra 28/730 og bebygget med seks kjedede boliger fordelt på to rekker. Sameiet Ullernbyggene har hatt en dialog med eierne av Silurveien 41 A-F vedrørende et mulig samlet salg av tomten som her selges (28/608) og tomteområdet som omslutter de seks enhetene med adresse Silurveien 41 A-F med tillegg av tomt 28/730. Eierne av Silurveien 41 A-F har i den dialogen signalisert at de er åpne for å diskutere et samlet salg av tomtene forutsatt at man kommer til enighet om fordeling av salgsvederlaget. Eierne har videre signalisert at dersom deres eiendommer ikke inkluderes i en større utvikling av området så vil en utvikling av tomten 28/608 alene ikke være i deres interesse. Partene har ikke lyktes å komme til en enighet og tomten 28/608 selges nå alene.

Forurensning

Det er iht. Miljødirektoratet sin hjemmeside på Internett (grunn.miljodirektoratet.no) ikke registrert grunnforurensning på tomten.

Til grunn for bud skal følgende forutsetning legges:

Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen m.v. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. Også dette forhold er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Andre forhold

Dette prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Innholdet forutsettes å være korrekt, men kan inneholde feil. Potensielle budgivere oppfordres til å besiktige eiendommen/tomten sammen med kompetente fagfolk, før inngivelse av bud.

EJ
34
S

Budinstruks

Prisantydning og oppgjørsstruktur

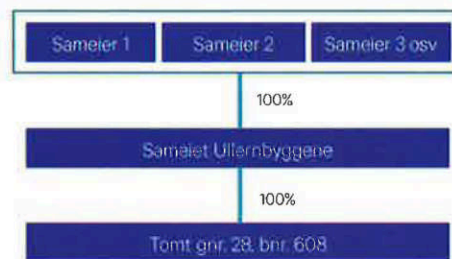
Mottakere av dette prospektet er invitert til å inngi bud på eiendommen, basert på informasjonen i prospektet og tilhørende vedlegg.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale dokumentavgift og eventuelle egne tinglysingsgebyrer, i tillegg til egne transaksjonskostnader forøvrig.

Selger er åpen for å motta bud der transaksjonen og oppgjøret i all hovedsak gjennomføres ved godkjent regulering og der eiendomsverdien beregnes basert på et fremtidig godkjent utbyggingsvolum.

Budgivere bes inngi bud som inneholder følgende informasjon som et minimum:

- En identifisering av budgiver.
- Angivelse av eiendomsverdi. Dersom eiendomsverdien er basert på en «earnout-struktur» der endelig eiendomsverdi er avhengig av et fremtidig godkjent utbyggingsvolum, skal budet spesifisere beregningsmåten og forutsetningene for eiendomsverdien. Budet skal videre inneholde en eiendomsverdi som budgiver uansett forplikter seg til å betale («minimumsverdi»), samt forventet eiendomsverdi beregnet basert på budgivers vurdering av et realistisk utbyggingsvolum («basecase-verdi»).
- En beskrivelse av forventet prosess og tidslinje fra avtaleinngåelse og til godkjent regulert prosjekt.
- Eventuelle andre forbehold eller forutsetninger.



Handwritten notes and signatures: "EJ", "130", and two signatures.

Forhold i kjøpekontrakt

Til grunn for bud skal følgende forutsetninger legges:

Eiendommen overtas som den jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis selger før signeringen av kjøpekontrakten gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7. For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er det likevel et vilkår at selger måtte kjenne til at opplysningen som selger gir, er uriktig ved signering av kjøpekontrakten.

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 hefter selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn selger, selv om selger har gjort opplysningene tilgjengelige for kjøper, med mindre selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag for ovenstående forhold er

begrenset oppad til 10 % av eiendomsverdien. Kjøper kan ikke fremme krav mot selger med mindre det samlede krav om prisavslag og erstatning overstiger 1 % av eiendomsverdien. I vurderingen av om det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal det ses bort fra enkeltkrav under NOK 100.000. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone. Kjøpers krav skal beregnes netto etter fradrag for eventuelle skatte- og avgiftsbesparelser som kjøper vil kunne nyttiggjøre seg.

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap, som definert i avhendingslovens § 7-1 (2), selv om selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfall av rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på avtalen gjeldende hvis kjøper ikke innen 60 dager etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet gir selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis kjøper ikke sender slik reklamasjon innen 1 år etter overtakelse.

Selger avgir ingen garantier knyttet til eiendommens arealer eller reguleringsmessige status.

Ovennevnte reguleringer er av partene hensyntatt ved fastsettelse av kjøpesummen.

Med eiendommen følger slikt tilbehør som etter lov, forskrift eller annen offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.



EJ
134
h
sh

Kontakt

UNION Norsk Næringsmegling AS er en uavhengig og betydelig aktør i det norske markedet for næringsseiendom. Vi har over 30 års erfaring med tilrettelegging og formidling av eiendom, og har siden 2002 håndtert omsetning av næringsseiendom for mer enn NOK 60 milliarder. Vi håndterer formidling av næringsseiendom innenfor segmentene kontoreiendom, kjøpesentra/handel, kombinasjonslokaler/lager og hotell.

UNION Norsk Næringsmegling AS er en del av UNION Gruppen AS, som tilbyr tjenester innen rådgivning, markedsanalyse, corporate finance og kapitalforvaltning

Meglere

Erlend Aagesen
Mobil: 905 82 317
E-post: aagesen@union.no

Præben Klausen
Mobil: 976 15 132
E-post: klausen@union.no

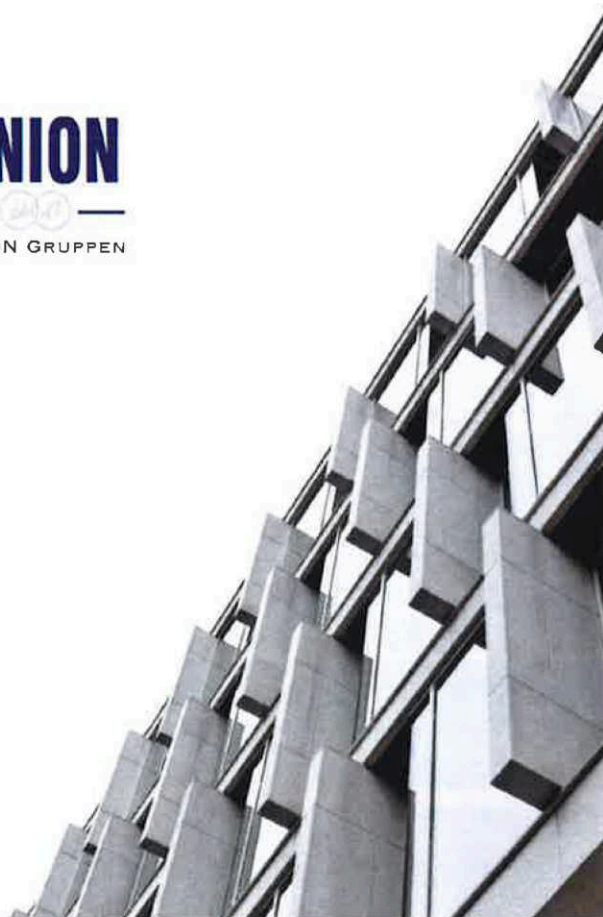
Dette prospektet er utarbeidet av UNION Norsk Næringsmegling AS på oppdrag fra og i samarbeid med selger. Prospektet er ment for distribusjon til interessenter som vurderer å investere i salgsobjektet. Prospektet er utarbeidet på bakgrunn av informasjon gitt av selger, selgers rådgivere og offentlig informasjon.

UNION Norsk Næringsmegling AS ønsker å gi et best mulig informasjonsgrunnlag for å vurdere et kjøp av salgsobjektet. UNION Norsk Næringsmegling AS påtar seg ikke juridisk eller økonomisk ansvar for at prospektet er fullstendig og korrekt. Det forutsettes at kjøper foretar en adekvat besiktigelse og gjennomgang av salgsobjektet

Oppgjøret forestås av ekstern oppgjørsbank i henhold til oppgjørsinstruks som utarbeides og signeres av partene i fellesskap. UNION Norsk Næringsmegling AS anbefaler at oppgjøret forestås av Danske Bank. Dersom kjøper ønsker at det benyttes en annen oppgjørsbank, betinger det selgers aksept samt at kostnadene ved oppjøret for det tilfelle skal dekkes av kjøper.

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Telefax
Bolette Brygge 1	Postboks 1715, Viken 0120 OSLO	23 11 69 00	23 11 69 70

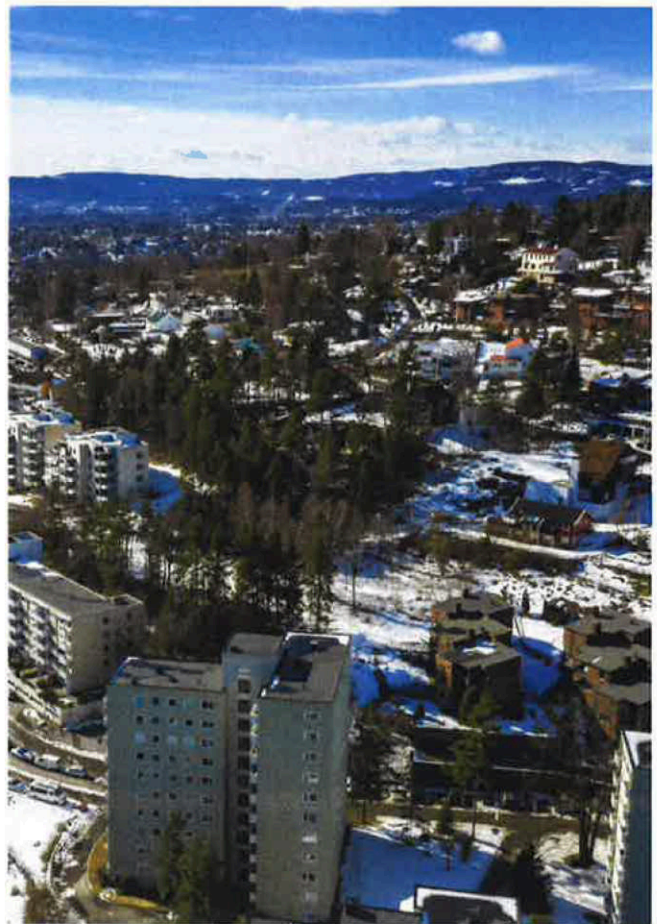
UNION
UNION GRUPPEN



EJ
H34
h
SH

Vedlegg

- 1 Matrikkelrapport
- 2 Reguleringskart og bestemmelser
- 3 Grunnboksutskrift
- 4 Servitutter



EU
15/6
[Signature]

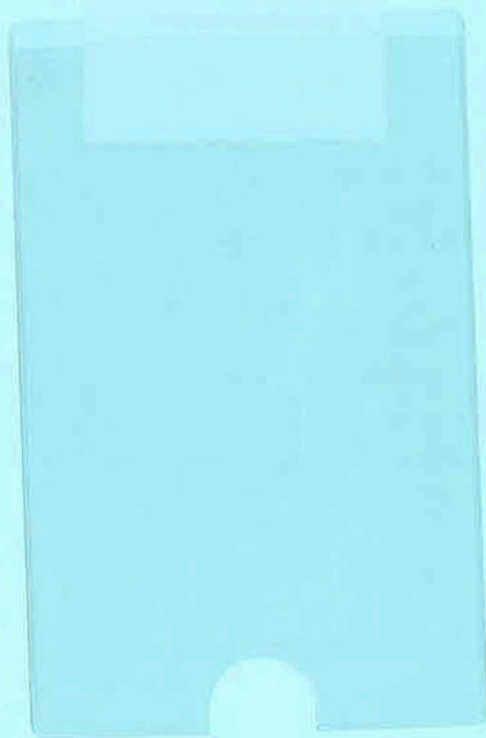
EJ
321

h
SK



Vi skaper verdier av eiendom

EU
134 SH





Vedlegg 4

Justeringsavtale

FJ
132
SJK



Vedlegg 5

Oppgjørsinstruks

EU
MS *SH* 113

VEDLEGG 6

OPPGJØRSAVTALE UTEN OPPGJØRSANSVARLIG

[DETTE VEDLEGGET STRYKES HVIS OPPGJØRET SKAL GJENNOMFØRES MED EN OPPGJØRSANSVARLIG]

1 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
1.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende Vederlaget til fordel for [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (Megleren). Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Megleren.	Selger	Straks etter signering av Avtalen	
1.2	Signere egenerklæring om konsesjonsfrihet. ¹	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen	
1.3	Forutsatt at punkt 1.2 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet.	Kjøper	Så fort som mulig	
1.4	Levere til Selger pantedokumenter over Eiendommen utstedt til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (Långiveren) og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av hvilken årsak, ikke finner sted.	Kjøper	Senest 10 ² virkedager før Overtakelse	
1.5	Forutsatt at punkt 1.4 er oppfylt, innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren, og sende disse til tinglysing.	Selger	Senest 8 virkedager før Overtakelse	

¹ Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig.

² Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene konferert.

B4 ⁽²⁾ SH

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
1.6	Leverer til Kjøper bekreftelser (Restgjeldsoppgaven) fra alle kreditorene med panterett (herunder legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de ved Overtakelse mottar et nærmere angitt beløp (Lånene).	Selger	5 dager før Overtakelse ³	

2 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

Forutsatt at Lånene ikke er høyere enn Kjøpesummen, at betingelsene i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.** i Avtalen er oppfylt eller frafalt,⁴ partene har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 1 og sikringsdokumentet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst (konferert), jf. punkt 1.5, skal:

- (a) Selger leverer til Kjøper et signert skjøte utstedt til Kjøper; og
- (b) Selger og Kjøper samtidig leverer til Långiveren en betalingsinstruks som angitt i Bilag 2 om innfrielse av Lånene og betaling av det gjenværende Vederlaget til Selger.

3 TIDSPUNKT FOR KJØPERS OVERTAKELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen er overtatt av Kjøper idet det gjenværende Vederlaget etter innfrielse av Lånene er disponibelt på Selgers konto. Hvis det gjenværende Vederlaget av en eller annen grunn ikke blir disponibelt på Selgers konto skal skjøtet leveres tilbake til Selger.

4 SLETNING AV SIKRINGS-DOKUMENT

Straks oppgjøret er gjennomført og skjøtet er tinglyst (konferert), skal Megleren sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

Bilag:

1. Ugjenkallelig betalingsinstruks

³ Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse.

⁴ Stryk følgende hvis avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: «betingelsene i punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.** i Avtalen er oppfylt eller frafalt og».

54
20
SH

FULLMAKT TIL PANTSETTELSE [DETTE VEDLEGGET STRYKES HVIS OPPGJØRET SKAL GJENNOMFØRES ETTER TINGLYSING AV SKJØTE]

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], gir herved [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], representert ved [navngitt representant for Kjøper], personnummer [•], fullmakt til alene å pantsette vår eiendom med gnr. [•], bnr. [•], fnr. [•], snr. [•] i [•] kommune til fordel for [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank].

Denne fullmakten kan bare benyttes i original og gjelder ikke etter [angi romslig frist].

[Sted], [dato]

for [Selger]

[NB! Bare signaturberettigede hos hjemmelshaver kan signere.]

Jeg/vi bekrefter at [angi navn på signaturberettigede i Selger] er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.⁵

[Sted], [dato]

Vitnes underskrift

Vitnes underskrift

Vitnes navn i blokkbokstaver

Vitnes navn i blokkbokstaver

Adresse

Adresse

⁵ Kartverket krever at hjemmelshavers signatur bevitnes av to myndige vitner bosatt i Norge eller én advokat, eiendomsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, eller megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler. En eiendomsmeglerfullmektig kan også vitne alene. Det samme gjelder statsautorisert eller registrert revisor.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FJ", "KJ", and "SH".

**UGJENKALLELIG BETALINGSINSTRUKS [DETTE VEDLEGGET BENYTTES IKKE HVIS OPPGJØRET
GJENNOMFØRES MED EN OPPGJØRSANSVARLIG.]**

[Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], gir herved [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ugjenkallelig instruks om straks å foreta følgende utbetalinger med swift:

	Mottaker:	Kontonummer:	Melding til mottaker:	Beløp i NOK:
1.	[•]	[•]	Innfrielse av lån nr. [•] og [opptjente renter, samt overkurs]	[•]
2.	[Megler], org.nr. [org.nr. Megler]	[•]	Honorar	[•]
3.	[Selger], org.nr. [org.nr. Selger]	[•]	Vederlag for salg av eiendom	[•]
	Totalt:			[•]

Vennligst bekreft så fort som mulig per epost til:

[•]

v/[•]

Epost: [•]

at betalingene i pkt. 1-[•] ovenfor er ugjenkallelig iverksatt med swift.

Med vennlig hilsen

for [Kjøper]

[Kjøpers repr.]

Vi bekrefter herved at betalingsinstruksen så vidt vi kjenner til, er korrekt.

Med vennlig hilsen

for [Selger]

[Selgers repr.]



Vedlegg 6

Datarom på DVD/minnepinne

EU
ny
[Signature]

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene tirsdag 16.12.2025 kl. 18:00 - Øraker skole - Lilleakerveien 60, 0284 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Geir Eirik Jacobsen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ole Kvigne ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Det var 39 seksjonseiere til stede, og det ble fremlagt 16 fullmakter. Totalt var det 55 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Andreas Våvang Solbrå ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

2. Endring av kjøpekontrakt med Silurveien Utvikling AS

Se vedlagte bilag:

Bilag nr. 1 - Notat vedrørende endring av kjøpekontrakt med Silurveien Utvikling AS

Bilag nr. 2 - Addendum til kjøpekontrakt

Bilag nr. 3 - Opprinnelig kjøpsavtale datert 19.12.2019

Forslag til vedtak:

Ekstraordinært årsmøte godkjenner forslag til addendum til kjøpsavtale datert 19.12.2019 (jf. bilag nr. 2), og gir styret fullmakt til å godkjenne mindre justeringer i endelig dokumentasjon, forutsatt at disse ikke endrer avtalens vesentlige innhold.

Avstemming skjedde skriftlig:

For: 47

Mot: 8

Vedtak:

Godkjent med 2/3 flertall.

Ekstraordinært årsmøte godkjenner forslag til addendum til kjøpsavtale datert 19.12.2019 (jf. bilag nr. 2), og gir styret fullmakt til å godkjenne mindre justeringer i endelig dokumentasjon, forutsatt at disse ikke endrer avtalens vesentlige innhold.

Protokollen ble lest opp og godkjent. Møtet ble avsluttet kl. 20:01.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	18.12.2025
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	17.12.2025
Protokollvitne	Andreas Våvang Solbrå (sign.)	17.12.2025

Sameiet Ullernbyggene



ABBL



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Sted: Smestad skole - Konventveien 27, 0377 Oslo

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

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

Boligselskapets regnskap per 31. desember viser et bokført negativt resultat for disponible midler. Denne situasjonen er et resultat av omfattende rehabiliteringsarbeider, der kostnader knyttet til 2024, med forfall i januar/februar, vil bli finansiert gjennom et allerede vedtatt låneopptak, men delutbetaling av lånet skjer i januar 2025. Dette sikrer at det ikke er noen risiko for selskapets kontinuitet. Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 75 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Lånet vil bli utbetalt i rater iløpet av 2024-2025, slik at fellesgjeld vil øke i denne perioden.

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

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

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

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

Se vedlegg fra Ræder Bing advokatfirma AS.

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

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

5.2 Endring i husordensregler - 8. Parkering

8. PARKERING

Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

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

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

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

8. PARKERING

Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

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

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

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

Forslag til vedtak: Endring godkjennes.

5.3 Nytt punkt i husordensregler - 9. Fellesareal

9. FELLESAREALER

Nytt punkt:

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

Forslag til vedtak: Nytt punkt godkjennes.

6. Saker fra beboere

6.1 Akutt og framtidig vedlikeholdsbehov og finansiering av behovet

Forslagstiller: Heidi Lombnes

Se vedlegg.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

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

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

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

8.3 Valg av varamedlemmer

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

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Sameiet Ullernbyggene

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

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

Boligselskapets regnskap per 31. desember viser et bokført negativt resultat for disponible midler. Denne situasjonen er et resultat av omfattende rehabiliteringsarbeider, der kostnader knyttet til 2024, med forfall i januar/februar, vil bli finansiert gjennom et allerede vedtatt låneopptak, men delutbetaling av lånet skjer i januar 2025. Dette sikrer at det ikke er noen risiko for selskapets kontinuitet. Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 75 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Lånet vil bli utbetalt i rater iløpet av 2024-2025, slik at fellesgjeld vil øke i denne perioden.

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Styret har avholdt 13 formelle styremøter i 2024, derav 7 styremøter etter årsmøtet 2024, inkl budsjettmøte, og 6 styremøter før. I 2025 er det frem til innkalling av årsmøte avholdt 5 formelle styremøter. Ellers er det blitt avholdt flere møter med aktører i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsbehov, tomtesalg og med andre aktuelle saker som for eksempel asbestsanering og inspeksjoner.

Styrets aktiviteter i forbindelse med oppussingsprosjekt

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

Styrets øvrige aktivitet

- Møtevirksomhet i forbindelse med tomtesalg, gjennomført møter med utbygger og byråden. Det er gjennomført ett møte med byråden, og møte med Høyre og Venstres politiske grupper. I tillegg er det avholdt en befaring på tomten med representanter for Høyres bystyregruppe

- Løpende møter med Backe utvikling, med orientering om planprosessen og dialogen med Oslo kommune
- Nytt parkeringsbevis har blitt innført. Jevnlig kontakt med Parkeringsselskapet.
- El-billadere er installert, det er inngått avtale med leverandør og ladingen er tatt i bruk
- Heisleverandør Kone har vært engasjert for å skifte ut heismotor i S44. Det er også utført løpende vedlikeholdsbesøk for heisene i alle bygg.
- Oppfølging av økonomi og planlegging av nødvendig tiltak
- Budsjetteringsarbeid
- Kontakt med rørlegger ift løpende arbeid
- Opprydding og gjennomgang av alle bygg, bæring og kasting i container. Ryddet i sykkelbodene i alle bygg. Gjennomgang av bodganger i kjellere.
- HMS -vurdering av tilrettelegging av mer systematisk oppfølging av HMS-oppgaver. Gjennomgang av aktuelle oppgaver med vaktmester
- Løpende kontakt med vaktmester, om spørsmål fra beboere, felling av trær og om bygningsmassen. Hatt flere møter med vaktmester
- Oppfølging av forsikringssaker i forbindelse av vannlekkasjer. Oppfølging av beboere, mye kontakt med prosjektledere og ABBL Skade.
- Oppfølging av naboklager
- Henvendelser fra beboere
- Henvendelser fra meglere ved salg av boliger

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Informasjon om oppussingsprosjektet

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

Kort oppsummert omfatter prosjektet følgende:

VVS:

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

Elektro:

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

Bygg:

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

Oppussingsprosjekt status pr april 2025

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Se beskrivelse av utførte vedlikeholdsarbeider i 2025.

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

Kommende 5-års periode

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

Styrehonorar

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Ullernbyggene, 2024

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

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler		5 000 000	5 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		5 000 300	5 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		20 527	4 703
Andre fordringer	12	1 499 099	846 085
Sum fordringer		1 519 626	850 788
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 933 777	1 376 505
Sum omløpsmidler		3 453 403	2 227 293
Sum eiendeler		8 453 703	7 227 593

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2024

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

Sameiet Ullernbyggene

Sted: _____, dato: _____

Geir Eirik Jacobsen
Styreleder

Finn Harald Bryde
Styremedlem

Tarja Marita Tamminen
Styremedlem

Anne Graadahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	7 639 740	5 393 580	8 912 857	8 403 800
Brensel	0	1 253 040	0	0
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	1 273 402	1 107 270	1 273 309	0
Sum	8 913 142	7 753 890	10 186 166	8 403 800

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Tomter	5.000.000	5.000.000
Sum	5.000.000	5.000.000

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

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer er periodiserte kostnader og erstatningsmessige skader

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligsekskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

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

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Note 16 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullernbyggene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullernbyggene

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

Til årsmøtet i Sameiet Ullernbyggene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullernbyggenes årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-04-28 17:41:28 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

NOTAT

Til: Sameiet Ullernbyggene
Ved: styreleder Eirik Jacobsen

Fra: Jøran Kallmyr
jka@raederbing.no

Vår ref.: 139274
Saksansvarlig advokat: Jøran Kallmyr

Oslo, 27.03.2025

ERVERV AV RETTIGHETER PÅ SAMEIET ULLERNBYGGENES TOMT GNR. 28 BNR. 608**1. INNLEDNING**

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

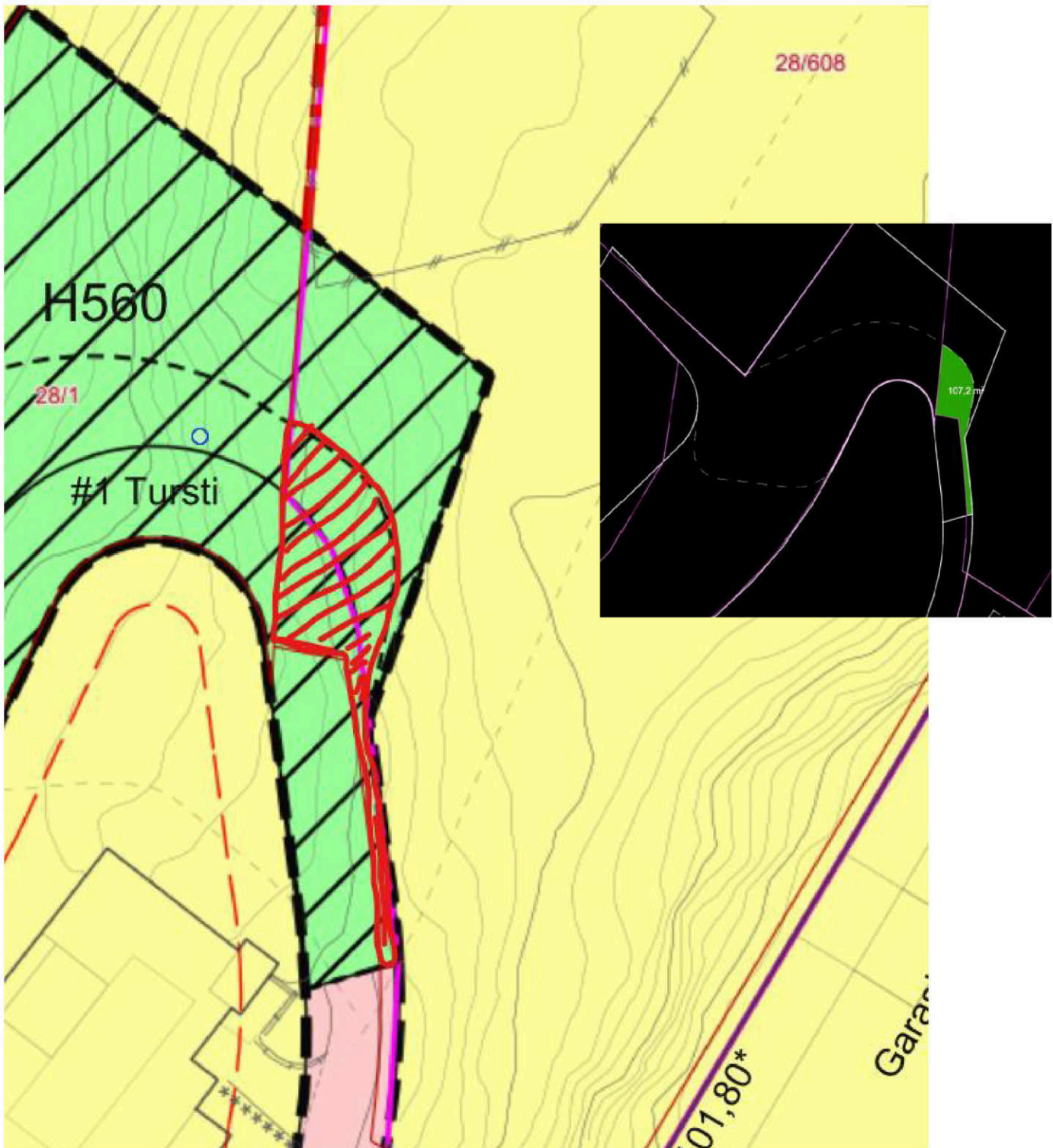
Arealet som skal erverves er i kommuneplan avsatt til friområde, og i reguleringsplan av S-5212 er Arealet regulert til friområde. Bonum erverver arealet fordi de må oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsplan S5212.

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

2. AREALET SOM SKAL ERVERVES AV BONUM

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

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



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

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

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

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

2.1 Betaling og betingelser

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

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

2.2 Vår vurdering av prisen

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

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

På dette grunnlaget anbefaler vi Sameiet å godta kjøpsavtalen.

Forslag til vedtak på Sameiet Ullernbyggene sitt sameiemøte:

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

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

AKUTT OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLDSBEHOV OG FINANSIERING AV BEHOVET

1. Introduksjon

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

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

1.1. Økte vedlikeholdskostnader ved manglende regelmessig vedlikehold

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

1.2. Økende material- og arbeidskostnader

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

1.3. Økt energiforbruk på grunn av ineffektiv drift

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

2. Vedlikeholdsplaner

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

3. Nåsituasjonen og videre strategi

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

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

Det bes om at styret redegjør for:

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

4. Finansiering

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

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

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

5. Forslag til vedtak

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Geir Eirik Jacobsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ole Kvigne fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Melissa Saari

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Protokolltilførsel fra Gudrun Vik:

Ønsker at årsmøte behandler styrets årsberetning jf. § 44 i lov om eierseksjoner.

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

2. Styret informerer

Se vedlegg.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

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

Boligselskapets regnskap per 31. desember viser et bokført negativt resultat for disponible midler. Denne situasjonen er et resultat av omfattende rehabiliteringsarbeider, der kostnader knyttet til 2024, med forfall i januar/februar, vil bli finansiert gjennom et allerede vedtatt låneopptak, men delutbetaling av lånet skjer i januar 2025. Dette sikrer at det ikke er noen risiko for selskapets kontinuitet. Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Lånet vil bli utbetalt i rater iløpet av 2024-2025, slik at fellesgjeld vil øke i denne perioden.

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

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

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

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

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

Se vedlegg fra Ræder Bing advokatfirma AS.

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

Vedtak:

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

Avstemming:

Mot: 2

For: 40

Blankt: 1

5.2 Endring i husordensregler - 8. Parkering

8. PARKERING

Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

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

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

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

8. PARKERING

Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt. Borttauing kan skje uten forvarsel, for eiers regning og risiko.

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

Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

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

Vedtak:

Godkjent.

5.3 Nytt punkt i husordensregler - 9. Fellesareal

9. FELLESAREALER

Nytt punkt:

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

Vedtak:

Godkjent.

6. Saker fra beboere

6.1 Akutt og framtidig vedlikeholdsbehov og finansiering av behovet

Forslagstiller: Heidi Lombnes

Se vedlegg.

Vedtak:

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

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Finn H. Bryde ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Anne Graadahl ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Marita Tamminen ble valgt for 1 år i 2024, på valg i 2025.

Vedtak:

Daniel Andre Svendsen valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Sigurd Lindvig valgt for 2 år.

Joakim Warholm valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Sittende valgkomité ble gjenvalgt.

Protokoll for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Ullernbyggene

Vedtatt på konstituerende møte 30. september 1975. Endringer foretatt på ordinært årsmøte 6. juni 1985, på ekstraordinært årsmøte 14. juni 1989 og på ekstraordinært årsmøte 6. oktober 1999, i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret på ordinært årsmøte 18. april 2012, 23. april 2014, 13. april 2016, 16.juni.2020, ekstraordinært årsmøte 16. november 2021, ordinært årsmøte 12. mai 2022 og ordinært årsmøte 30.05.2024

§ 1 Navn og opprettelse. Eiendommen.

§ 1.1 Sameiets navn er **Sameiet Ullernbyggene**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 3. juni 1975.

Eiendommen gnr 28 bnr 726, Silurveien 42, 44 og 46 er oppdelt i 119 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 1.2 Formålet med sameiet er å:

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

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

§ 2 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

vedtekter.

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3 Seksjonseiers forpliktelser

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

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

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier.

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

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

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

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

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

§ 5.1 Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder for eksempel trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8 Vedlikeholdsfond

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

§ 9 Kameraovervåkning

Sameiet har kameraovervåkning og er underlagt reglene for dette.

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

§ 10 Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Årsmøtet

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

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

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

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

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

§ 13 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- 1) konstituering,
- 2) informasjon fra styret,

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

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

§ 15 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

f) vedtektsendringer.

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

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

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

§ 17 Styret

Sameiet ledes av et styre, som velges av årsmøtet og som består av 4 til 5 medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Dersom styret består av 4 medlemmer, skal det velges 2 varamedlemmer, ved 5 medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styrelederen velges særskilt. Styret kan velge nestleder. Minst halvparten av medlemmene skal være seksjonseiere.

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

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

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

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

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

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

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

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

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

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

§ 18 Forretningsfører

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

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

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

§ 19 Mindretallsvern

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

§ 20 Revisor

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

§ 21 Tvister

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

§ 22 Vedtektsendring

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

§ 23 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 24 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

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

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

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

Husordensregler

GENERELT

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

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

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

3. SØPPEL OG AVFALL

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

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

4. DYRE- OG HUNDEHOLD

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

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

5. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

7. VARMTVANN OG FYRING

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

8. PARKERING

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

9. FELLESAREALER

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

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

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

11. ANNET

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

Endret og vedtatt 23. mai 2023

Nabolagsprofil

Silurveien 44 - Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚇 Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	14 min 🚶 1.1 km
🚇 Ullern Linje 13	18 min 🚶 1.5 km
🚇 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚶 3.6 km
🚇 Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	7 min 🚶 3.6 km

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 🚶 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

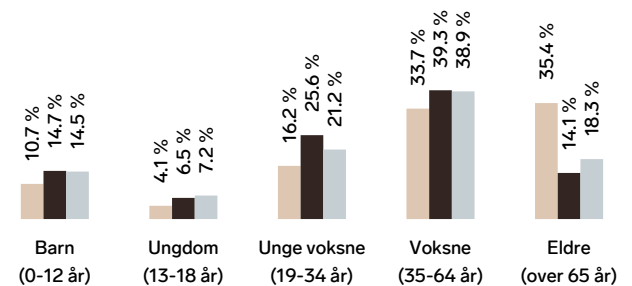
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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




Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 🚶 0.6 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 🚶 0.8 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	12 min 🚶 0.9 km


Dagligvare

Joker Ullern Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km
Ullern Dagligvare	12 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Trikk

 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

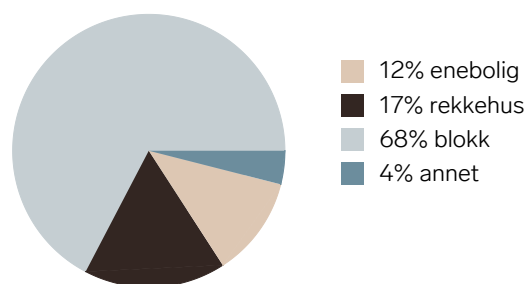
 **Gateparkering**
Lett 93/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

-  Ullernåsen Boligsameie 14 min  1 km
-  Bjørnsletta skole 14 min  1.2 km
-  MOVA Ullern 14 min  21 min 

Boligmasse






«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

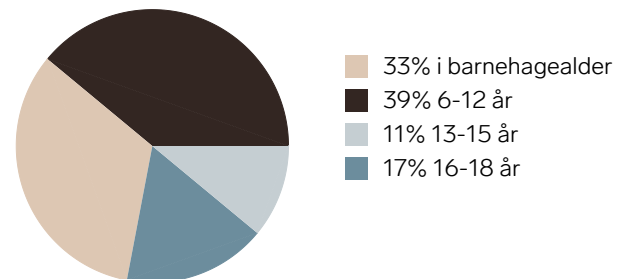
Sitat fra en lokalkjent



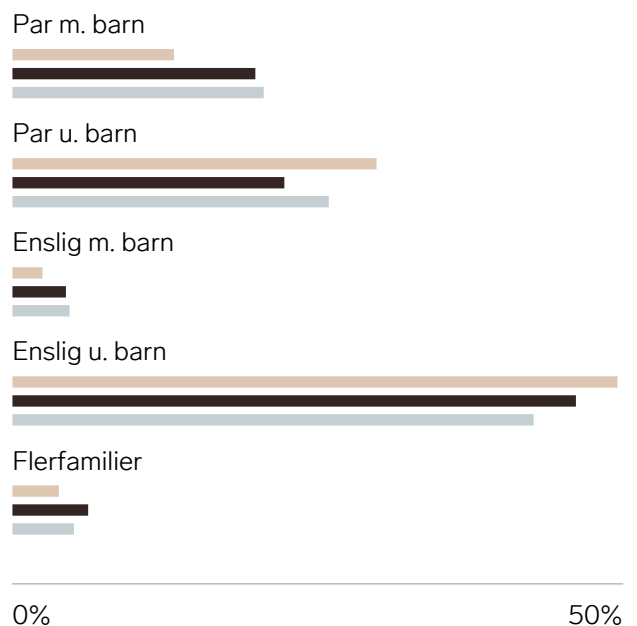
Varer/Tjenester

-  Lilleaker butikkssenter 4 min  15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



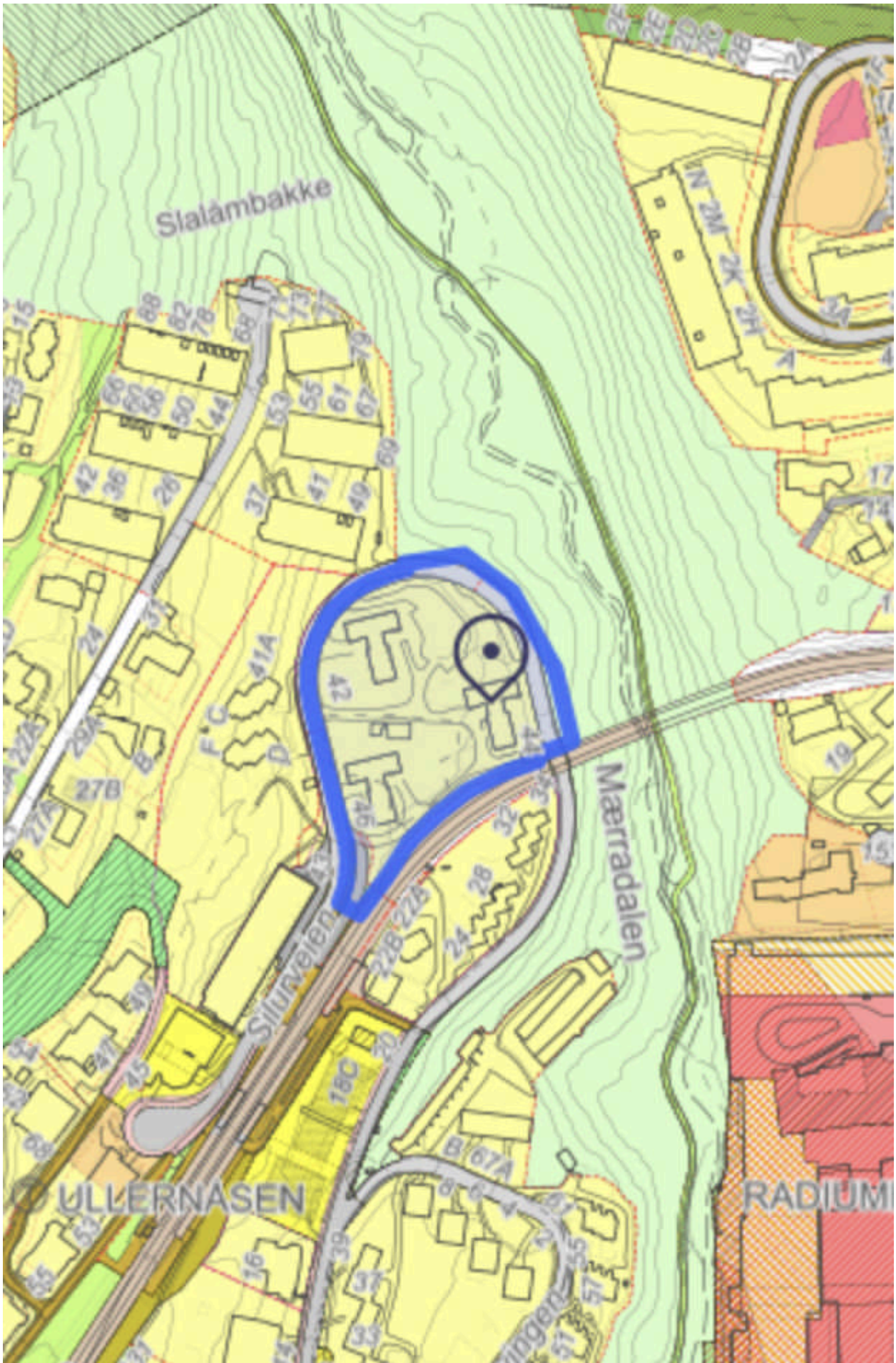
Familiesammensetning



- Åsjordet/Ullernåsen østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Adresse

Silurveien 44, 0380 OSLO

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253731

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80072996

Gårdsnummer

28

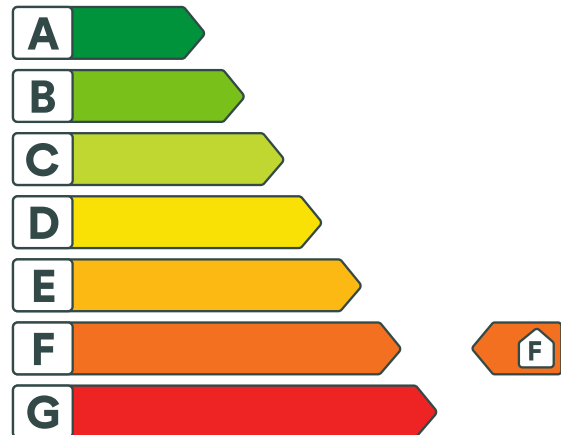
Bruksnummer

726

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

4 402,0 m²

Oppvarmet bruksareal

4 402,0 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

Ventilasjon

-



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

271,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

271,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

1 196 869 kWh

Arbeidssted: 28.60.8 ~~2757~~ Blokk B Ullern. Silurveien 44 Journalnr. 37/525 Tegnr. 05.6.11/4

Arbeidsart: Høyhus. Innlevert 3/3-59 8.9-10-11

Bygningens art: Bygn. arkiv 13-14. 15-16-17

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

Byggemelder: Ark.no Nansen og Reinhardt, Wergelandsveien 7, tlf. 33026.

Ansvarshavende: Siviling Thor Finnholmen

Byggetillatelse: 27-6-59 A 306 59 21/10 59

Byggetillatelse: A

UTTALELSE		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	5/3 20/3 59	Dato 28/5 59	N.nr. 3966	Puss- og innredningstillatelse			50/6 59
Helseråd	X 6/24/3 6/13/4	Bet. 11.6.59		Brukstillatelse 16/2 60	X B		14/10 59
Brannvesen	X 1/13	Dato 22/1 60	N.nr. 2312	Ferdigbes. 7.12 61	X C 5/3		22/6 59
V. & k. v.	26/4 5/5	Bet. 12.60		Frist mangler 9.12.61 18/12.61	C2		
Bygn. r. v. / Bygn. r. v.	13/5 -	Dato 1/3 60	N.nr. 2147	Mangler rettet 7.5.62	D		
		Bet. 18.5.60		Pipeattest 10/1 59	E		
Gransking	hesh 16/4 -	Dato 4/11 61	N.nr. 27	Gateattest 12/60	F		
Fasaderåd		Bet. 17.1.61		Vannattest 4/60	G		
Bygn. råd	hesh 8/5 -	Dato 3/7 61	N.nr. 2590	Hageattest 2/60	H		
		Bet. 11.8.61		Fyringsanlegg 1/60	I		
		Dato	N.nr.	Heisattest 14/60	J		
		Bet.		Ferdigattest 15/2	K		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse.
 Som i Statens l. Oslo Nr. 10 779 4000 12-58. IX. Oslo Bygningskontroll.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 02.02.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201405356-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen

Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Silurveien 44

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

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

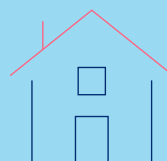
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 40-26-0019

Adresse: Silurveien 44, 0380 Oslo

Betegnelse: Gnr. 28, Bnr. 726, Snr. 45, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 19.05.2026

Salgsoppgave:

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss