Ullern allé 11

Eiendomstype **Leilighet**
Prisantydning **7 490 000**
Andel fellesgjeld **62 000**
Totalpris **7 552 000 + omk.**
P-Rom **106 m²**
Ullern allé 11, 0381 OSLO

INNHOLD

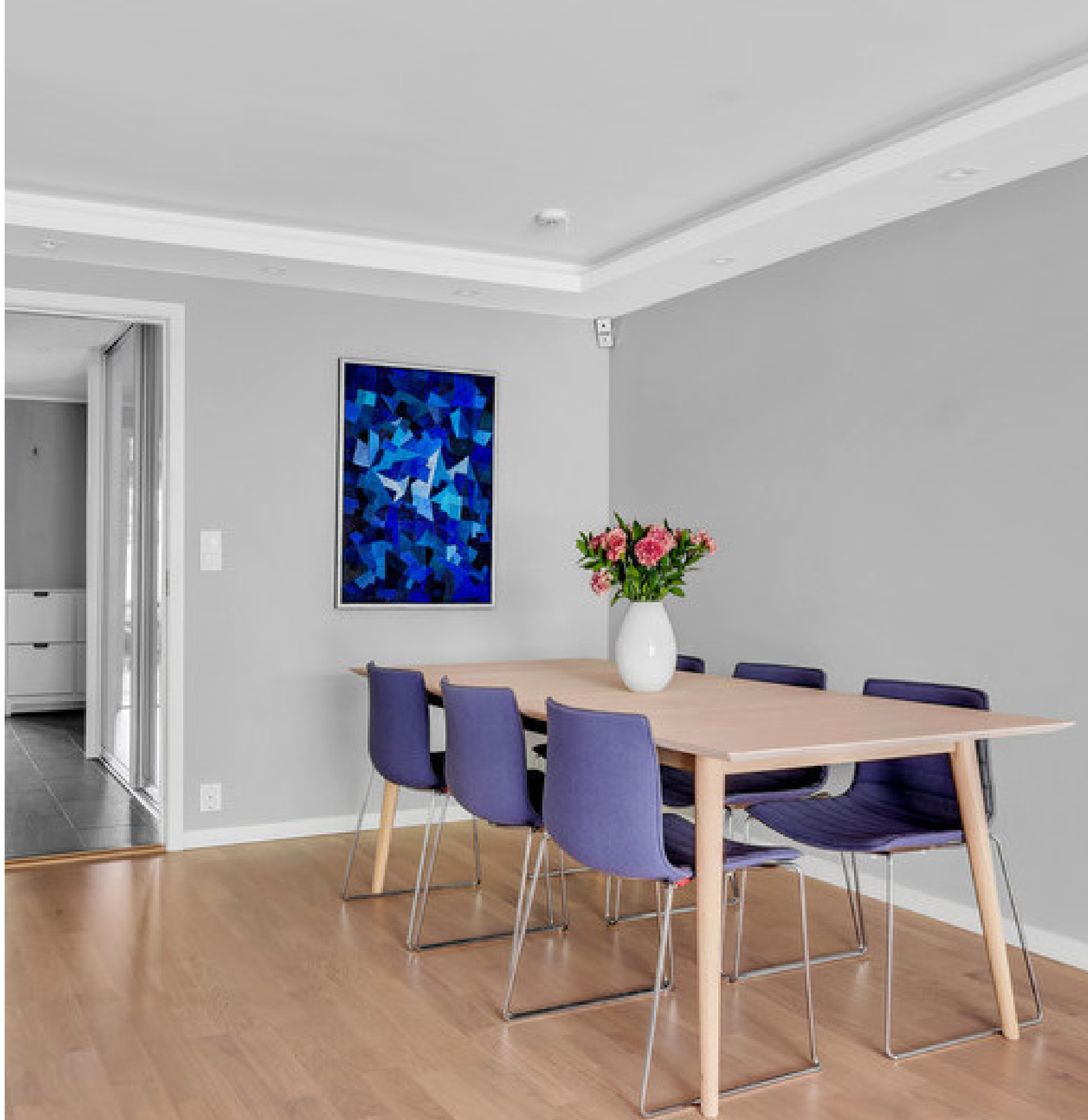
Informasjon om eiendommen	17
Andre opplysninger	21
Vedlegg	24
Les før du gir bud	77
Budskjema	78

NØKKELINFO

Adresse	Ullern allé 11, 0381 Oslo
Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 7 552 000
Prisantydning	kr 7 490 000
And.f.gjeld	kr 62 000
Omkostninger	kr 202 700
Totalpris inkl. omkostninger	kr 7 754 700
Felleskostnader	kr 3 950

Bra/P-rom	ca. 106/106 m²
Ant. sov.	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Byggeår	1983
Etasje	1
Energimerking	F

For mer informasjon om eiendommen se side 17



NÆROMRÅDET

Populær beliggenhet på Ullern/Åsjordet i et rolig, solrikt og svært barnevennlig boligområde. To store terrasser på begge sider av boligen som grenser mot grøntareal.

Servicetilbud: Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a Rema 1000 Vækerøveien, eller på Lilleaker hvor det er både Kiwi og Coop Prix. I tillegg er Ullern Dagligvare like ved bolig. Lilleaker torg ligger ca 1 km fra leiligheten, og her finnes bl.a kafeer, klesbutikker, frisør og sushiresturanter. Ønskes et bredere servicetilbud er det kort vei til populære CC Vest med bl.a Vinmonopol.

Tur- og rekreasjonsmuligheter: Kort vei til flotte turområder som bl.a. Lysakerelva og Mærradalen som tilbyr fine turstier som tar deg videre til Bogstad og videre inn mot Nordmarka, med preparerte skiløyper på vinterstid. På Bogstad er det bl.a. badeplass, golfbane og Bogstad gård med kafé.

Offentlig kommunikasjon: Umiddelbar nærhet til T-bane på Åsjordet med ca. 4 min. gange fra leiligheten. Enkel adkomst til Oslo sentrum med T-bane, samt buss fra Bjørnsletta og Blokkajordet bussholdeplass og trikk fra Sollerud trikkestopp. Kort biltur til Lysaker stasjon med bussterminal m/flere busslinjer, lokaltog og flytoget som tar deg til Gardermoen på litt over en halvtime.

Skoler og barnehager: Det er et bredt utvalg av barnehager i området. Nærmeste skole er Bjørnsletta barne- og ungdomsskole og Ullern VGS.

ULLERN
DAGLIGVARE
ULLERN
DAGLIGVARE

Utgang Exit

Åsjordet
Spor Track 1
Retning sentrum
Direction city centre
Mortensrud
Spor Track 2
Retning Kolsås
Direction Kolsås
Kolsås

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Ullern allé 11, 0381 Oslo

REGISTERBETEGNELSE

28/1059/0/27 i Oslo

PRIS

Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 7 552 000
Prisantydning	kr 7 490 000
And.f.gjeld	kr 62 000
Omkostninger	kr 202 700
Totalpris inkl. omkostninger	kr 7 754 700

Andelen av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

kr 7 490 000,- (Prisantydning)
kr 62 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 525,- (Tinglysning skjøte)
kr 525,- (Tinglysning pantedok)
kr 5 750,- (Eierskiftegebyr)
kr 188 800,- (Dokumentavgift)
---
kr 195 600,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 7 747 600,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 7 100,- (Help forsikring)
---
kr 7 754 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 3 950 pr. måned.
Felleskostnader inkluderer Varmtvann, kabel-tv, garasjegebyr, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealer og kapitalkostnader fellesgjeld.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Leien kreves inn kvartalsvis.

ØVRIGE OPPLYSNINGER OM SAMEIETS ØKONOMI

Bjørnsletta Boligsameie har totalt to annuitetslån fordelt slik, iht. brev fra forretningsfører pr. 24.05.19:

Lån I i OBOS:
Restsaldo: kr. 969 297,-
Restsaldo andel: kr. 13 027,-
Kapitalkostnader: kr. 191,-
Rente, flytende: 3,90% pr. 24.05.19
Restløpetid: 6 år og 6 mnd.
Terminer pr. år: 12

Lån II i OBOS:
Restsaldo: kr. 3 617 446,-
Restsaldo andel: kr. 48 606,-
Kapitalkostnader: kr. 258,-
Rente, flytende: 3,90% pr. 24.05.19
Restløpetid: 24 år og 5 mnd.
Terminer pr. år: 12

Sameiet har fått lånetilsagn på kr. 5 500 000,-.

Av dette er kr. 3 680 000,- utbetalt.

Regnskapet for 2018 viser et underskudd på kr. 3 692 452,-
Budsjett for 2019 har et underskudd på kr. 348 000,-

Kostnader:
Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr. 7 084 260,-.
Dette er kr. 3 909 580,- høyere enn budsjettert og skyldes rehabiliteringsprosjektet som er gjennomført i sameiet dette året.

Info fra styret:
Vi har nettopp hatt en stor rehabilitering av garasjeanlegg, oppganger og utearealet. I tillegg har vi investert i brannvarslingsanlegg i alle fellesareal, samt i garasjeanleggene. Planen nå er å male fasaden på terrassesiden. Vi kommer ikke til å øke fellesutgiftene noe ytterligere i år – vi hadde en øking på 5 % fra 01.01.19. Ingen andres større oppgraderinger er forventet.

Fellesgjeld vil øke noe ila 2019 ettersom mer lån vil bli tatt ut til vedlikehold som informert over. Dette vil ikke ha noe å si på felleskostnaden i 2019.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt totalt kr 3 605,- pr 2019.
Antall terminer pr år: 4.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

AREAL

BRA/P-rom: 106 kvm/106 kvm.
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Eierleilighet.
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 01.01.2018 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Leilighet

ETASJE

1

PARKERING

1 parkeringsplass (nr.23, tinglyst) i felles garasjeanlegg i byggets underetasje. Direkte trappeadkomst til parkeringen.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo kommune

Tomteareal er ca. 14211,6 m² på eiet tomt.
Fellestomten er pent opparbeidet og beplantet med grøntarealer, lekeplasser, sittegrupper og asfaltert adkomstveier.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

1/76

BYGGEÅR

Ca. 1983 i følge takstrapport.

INNHOLD

Leiligheten inneholder:
- Entré
- Stue med utgang til terrasse mot nordvest på ca. 14 kvm
- Kjøkken med utgang til terrasse mot sørøst på ca. 22 kvm
- 2 soverom
- 2 bad/wc
- Omkledningsrom/walk-in-closet

I tillegg disponerer boligen:
- 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- 3 boder

STANDARD

Flott 3-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet på Ullern. Leiligheten fremstår som attraktiv i dagens marked og har meget god standard. Den har gjennomgått vesentlige oppgraderinger/ oppussing i 2016 og fremstår som lys og trivelig i et tidsriktig fargevalg.

Entré: Lys og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Fliser på gulv og varmekabler.

Kjøkken: Moderne, praktisk og lekkert kjøkken fra 2016, levert av den danske produsenten Aubo. Kjøkkeninnredningen har slette, folierte fronter på over- og underskap og moderne benkeplate i quarts fra Silestone. Ellers er innredningen utstyrt med 1 1/2 oppvasskum, integrert dampovn, induksjonstopp på 80 cm bredde, ventilator og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap, fryseskap og vinskap plassert i nisje.

Terrasse I: Fra kjøkkenet er det utgang til stor markterrasse på ca. 22 kvm vendt mot sørøst. Platting og levegg ble satt opp i 2018. Terrassen er utstyrt med strømuttak og levegg og hekk mot naboer. Direkte adkomst til grønt fellesareal.

Stue: Romslig stue med god plass til både sofa- og spisegruppe. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, samt hyggelig ildsted.

Terrasse II: Fra stuen er det utgang til nordvestvendt terrasse på ca. 14 kvm med tilknytning til utvendig bod på 2,5 kvm gulvareal. I boden er det installert sentralstrøvsuger, og det er to uttak til dette i leiligheten. Terrassen er utstyrt med strøm og elektrisk markise. For øvrig ble terrassen i 2016 flislagt med 60x60-fliser.

Gjestebad: Pent, flislagt bad oppusset i 2016. Rommet har vegghengt toalett. dusj i nisje med glassdører og servant i servantskap.

Baderom oppusset i 2016. Fliser på vegg og gulv, malte plater i himling.

Hovedbad: Innbydende bad oppusset i 2016. Rommet har badekar med glassvegg, vegghengt toalet og, servant i servantskap. Vaskesøyle med opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom: Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og evt. ytterligere skap om ønskelig. Soverommet har adkomst fra omkledningsrom/walk-in-closet med gode lagringsmuligheter i skyvedørsgarderobe, og plass til ytterligere skap om ønskelig.

Gjesterom/barnerom: Et godt rom utstyrt med garderobeskap.

Boder: I tillegg til utvendig bod på den ene terrassen disponerer boligen 2 ekstra boder på 1,4 kvm gulvareal og 2,3 kvm gulvareal.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser i entré og på badene. For øvrig 2-stavs parkett fra Kährs. Gulvoverflatene er nye i 2016.

Vegger: Fliser på badene. Ellers malte plater. Alle overflater er nye eller overflatebehandlet siden 2016.

Himling: Malte plater med innfelte downlights. Nye overflater og/eller overflatebehandling i 2016.

Elektrisk anlegg: Det er installert downlights i stue, entré, spiseplass og på badene. For øvrig er det god belysning i øvrige rom med lysskinne eller annen takbelysning. EL-anlegget og sikringsskapet ble oppdatert i 2016.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

Dette gjelder: kjøle-, fryse og vinskap, vaskemaskin og tørketrommel.

BELIGGENHET

Populær beliggenhet på Ullern/Åsjordet i et rolig, solrikt og svært barnevennlig boligområde. To store terrasser på begge sider av boligen som grenser mot grøntareal.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a Rema 1000 Vækerøveien, eller på Lilleaker hvor det er både Kiwi og Coop Prix. I tillegg er Ullern Dagligvare like ved bolig. Lilleaker torg ligger ca 1 km fra leiligheten, og her finnes bl.a kafeer, klesbutikker, frisør og sushiresturanter. Ønskes et bredere servicetilbud er det kort vei til populære CC Vest med bl.a Vinmonopol.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
Kort vei til flotte turområder som bl.a. Mærradalen som tilbyr fine turstier som tar deg videre til Bogstad og videre inn mot Nordmarka, med preparerte skiløyper på vinterstid. På Bogstad er det bl.a. badeplass, golfbane og Bogstad gård med kafé. Det er også fine turstier langs Lysakerelven. Det er gangavstand (ca. 30 minutter) til den populære Sollerudstranda beliggende på Lysaker. I tillegg er det kort vei til lekeplass, idrettshall og treningssentre. Ullern Idrettsforening kan tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk, og Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke.

Offentlig kommunikasjon:
Umiddelbar nærhet til T-bane på Åsjordet med ca. 4 minutters gange fra leiligheten. Enkel adkomst til Oslo sentrum med T-bane, samt buss fra Bjørnsletta og Blokkajordet bussholdeplass og trikk fra Sollerud trikkestopp. Kort biltur til Lysaker stasjon med bussterminal m/flere busslinjer, lokaltog og flytoget som tar deg til Gardermoen på litt over en halvtime.

Skoler og barnehager:
Det er et bredt utvalg av barnehager i området. Nærmeste skole er Bjørnsletta barne- og ungdomsskole og Ullern videregående skole.

ADKOMST

Det vil bli godt skiltet med BN Bolig visningsskilt til fellesvisningene.

BYGGEMÅTE

Fra tilstandsrapport

Bygningen generelt:
Terrasseblokk over fire etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller. Oppført i betong-, mur- og trekonstruksjoner etter byggeskikk ved byggeår. Merk at det gjaldt andre krav til bla. energieffektivitet, tetthet og luftutskiftning enn for nye bygg.

Grunn og fundamenter:
Fundamentert med støpte konstruksjoner til antatt faste, stabile masse.

Frittbærende dekker/etasjeskillere:
Etasjeskillere i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Grunnmur og bærende konstruksjon i betong. Yttervegger delvis betong forblendet med teglstein samt utfyllende bindingsverk utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak antatt tekket med papp, folie el.

Vinduer:
3-lags isoleringsglass i treramme datert 1982. Ett nyere 2-lags vindu i treramme fra 2012 på soverom.

Ytterdører:
Entrédør i slett, malt utførelse antatt fra byggeår. Det er montert kikkehull, sikkerhetslenke og sikkerhetslås. 2 stk. terrassedører med 3-lags isoleringsglass og sikkerhetslås datert 1982.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 19.03.1984.

Byggegodkjente tegninger følger vedlagt. Disse er ikke i samsvar med dagens planløsning.

Følgende justeringer fra originale tegninger er:
- Dør mellom kjøkken/grovkjøkken og hovedbad er fjernet.
- Hovedbadet er utvidet mot hovedsoverommet.
- Det er satt opp en vegg mellom hovedbadet og hovedsoverommet. Dette rommet blir i dag brukt som omkledningsrom/walk-in-closet.
- Veggen mellom kjøkken og soverom 2 er endret slik at skapåpningen på kjøkkensiden er redusert til 60cm bredde, og tilsvarende mer skapplass er nå på soveromssiden.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom og i entré. I tillegg er det ildsted i stue.

ADGANG TIL UTLEIE

Utleie skal meddeles styret. Leietaker av leiligheten må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jf. vedtekter.

RADON

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

REGULERING

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Primær formuesverdi: kr 1 813 026
Sekundær formuesverdi: kr 6 526 894

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder inntektsåret 2017.

ANDEL FELLES FORMUE

Kr 16 164 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 13.12.2018

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger

EIER

Håvard Næss Tellemann og Thea A. Hemnes Tellemann

HEFTELSER

Seksjonering:
Snr: 27

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 76
Tinglyst dato 15.02.1983

Erklæring/avtale:
Rett til garasjeplass nr. 23
Tinglyst dato 15.02.1983

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Meglers vederlag:
Provisjon med 0,6 % av kjøpesum.
Saksbehandling-/oppgjørsgebyr kr 4 000,-
Visning kr 2 000,- pr stk.
Gebyr registersøk kr 1 250,-
Tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-
Markedsføring kr 19 900,-

ANDRE OPPLYSNINGER

Alle priser inkluderer 25% mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 27.05.2019 av takstmann Andreas Høieggen.

Fra tilstandsrapporten:
3-roms gjennomgående selveierleilighet i 1.etasje. Vesentlig fornyet i 2016. Høy standard på overflater og fast innredning.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på baderom og entré. Naturlig ventilasjon med tillegg av mekanisk avtrekk på baderom.

Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter, etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/ lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kommentarer fra egenerklæringen:
"Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/ våtrom siste 10 år?" - Badene er totalrenovert i september/ oktober 2016.

"Er arbeidet utført av faglært?" - Renovering er utført av entreprenørfirma som selv har skaffet nødvendige håndverkere.

"Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?" - Garantibevis for membranarbeid.

"Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks. pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende" i boligen/sameiet eller borettslaget?" - Sølvkre på hovedbadet ved omtrent fem anledninger siden totalrenoveringen.

"Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/ fasade siste 10 år?" - Viser til informasjon fra forretningsfører/ sameiet.

"Er arbeidet utført av faglært?" - Viser til informasjon fra forretningsfører/sameiet.

"Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?" - Lysaker elektriske AS.

"Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?"

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre

vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

- Nabolagsprofil
- Plantegning
- Tilstandsrapport datert 31.05.2019
- Egenerklæring datert 28.05.2019
- Energiattest
- Ferdigattest
- Originale tegninger datert 1981
- Seksjonering
- Reguleringskart
- Megleropplysninger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Protokoll

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Lene Rasmussen
Eiendomsmegler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)

Ullern Allé 11

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 90 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Åsjordet	Linje 3	4 min 0.4 km
Blokkajordet	Linje 23	5 min 0.4 km
Sollerud	Linje 13	9 min 0.8 km
Lysaker stasjon	Totalt 11 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 25 ulike linjer	13 min 8.9 km

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 790 barn, 26 klasser	6 min 0.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-7 kl.) 90 barn, 3 klasser	11 min 0.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 360 barn, 14 klasser	10 min 0.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 352 barn, 12 klasser	9 min 0.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 88 barn, 12 klasser	6 min 2.6 km
Ullern videregående skole 530 barn, 20 klasser	19 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 barn, 25 klasser	8 min 3.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

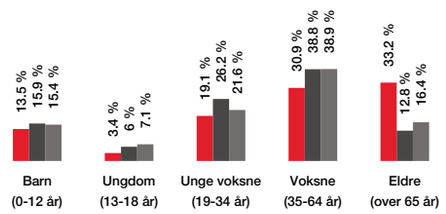
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsletta/Ullernåsen sø...	1 960	1 022
Oslo og omegn	1 028 278	505 384
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Kjosjordet barnehage (1-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	1 min 0.1 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 81 barn, 5 avdelinger	7 min 0.5 km
Gulspurven familiebarnehage (1-3 år... 8 barn, 1 avdeling	10 min 0.8 km

Dagligvare

Ullern Dagligvare	4 min
Coop Prix Lilleaker	12 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/T-bane
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

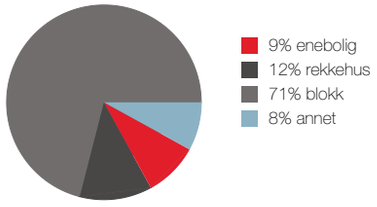
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Blokkajordet balløkke	8 min
Ullern idrettsanlegg	9 min
Ullern Trening	8 min
Velværelset Treningsstudio	14 min

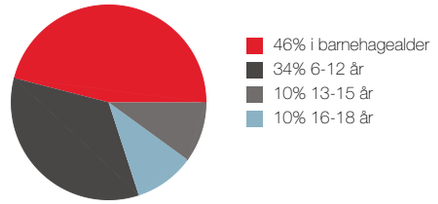
Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)

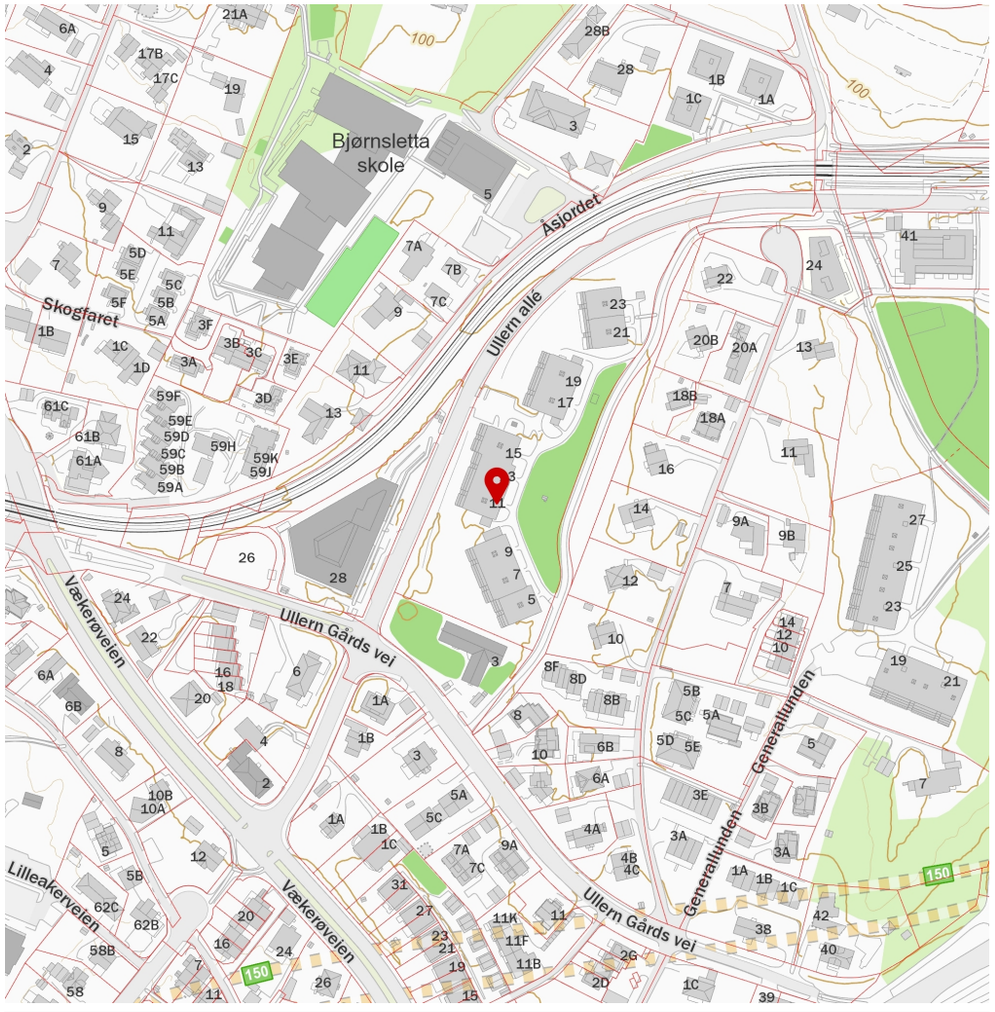


Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	43%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Ullern Allé 11

1. etasje

Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Gnr 28: Bnr 1059 (snr: 27)
0301 OSLO KOMMUNE
Selveierleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Andreas Høieggen
Telefon: 462 70 000
E-post: andreas@eiendomsressurs.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000
Organisasjonsnr: 922 084 858

Dato befaring: 27.05.2019
Utskriftsdato: 31.05.2019
Oppdragsnr: 1161
Referansenr: e3fb8c6

e3fb8c6

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/e3fb8c6

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten beskriver, men vurderer ikke tilstanden på bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Dette gjelder også for det elektriske anlegget i boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert. Dokumentasjon på evt. byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. et tas forbehold om evt. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven.

Det var oppholdsvær og ca.15 grader i luften på befaringstidspunktet.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Eventuelle spørsmål kan rettes direkte til takstmannen pr. e-post eller telefon.

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1059 (snr: 27)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Norsk takst

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

3-roms gjennomgående selveierleilighet i 1. etasje. Vesentlig fornyet i 2016. Høy standard på overflater og fast innredning.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på baderom og entré. Naturlig ventilasjon med tillegg av mekanisk avtrekk på baderom.

Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

LANGHUS, 31.05.2019

Andreas Høieggen
Takstmann / daglig leder
Telefon: 462 70 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Håvard Næss Tellemann
Takstmann:	Andreas Høieggen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: . - Andreas Høieggen. Takstmann / daglig leder. Tlf. 462 70 000
	Befaringsdato: 27.05.2019. - Bjørg Mari Folstad. BN Bolig, eiendomsmegler.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Standard:	3-roms gjennomgående selveierleilighet i 1. etasje. Vesentlig fornyet i 2016. Høy standard på overflater og fast innredning.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål (kilde: Oslo kommune plan- og bygg).
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei inn på privat område.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med private stikkledninger.
Servitutter:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt servitutter. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Heftelser:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt heftelser. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Andre forhold:	Ferdigattest/Brukstillatelse: Det foreligger ferdigattest datert 19.3.1984. Søknadspliktige tiltak: Takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning/ombygging inkludert eventuelt brudd av brannskille ved oppussing av baderom er byggemeldt/godkjent av kommunen og/ eller styret i sameiet.
Sameiet	Felleskostnader er oppgitt til kr 3950 felleskost pr. mnd. Takstmann har ikke fått oversendt informasjon fra forretningsfører vedrørende vedtekter, årsberetning, årsregnskap etc. Denne informasjonen bes innhentet hos megler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 28 Bnr: 1059 Seksjon: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14 211,6 m² Arealkilde: Seeiendom.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/76
Sameiets navn:	Bjørnsletta boligsameie
Organisasjonsnr.:	971289163
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	16 164 Dato: 01.04.2019
Andel fellesgjeld:	61 633 Dato: 01.04.2019
Hjemmelshaver:	HÅVARD NÆSS TELLEMANN THEA A HEMNES TELLEMANN
Adresse:	Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1059 (snr: 27)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Norsk takst

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2019		Innhentet		
Seeiendom.no	27.05.2019		Innhentet		
Megler	28.05.2019	Meglerpakke	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	27.05.2019		Innhentet		
Forretningsfører	29.05.2019	Pr. telefon. Formue, gjeld og felleskost	Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom forhold oppgitt i egenerklæringen og forhold avdekket under befaring.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1983 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	113	106	106		Entré/gang, 2 baderom, kjøkken m. utg. terrasse, 2 soverom, stue m. utg. terrasse, omkledningsrom
Sum bygning:	113	106	106	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet utifra antatt veggtykkelse. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler (Leica Disto D2) om ikke annet er opplyst og er ca. angitt.

Alle rom er beskrevet ut i fra den faktiske bruken slik rommene fremsto ved befaring. Det blir ikke vurdert om rommenes bruk er i strid med forskrifter og/eller godkjente byggetegninger.
Det er ikke vurdert om rommene er godkjent for varig opphold (feks. lysinnfall, rømningsvei, areal og takhøyde). Dog kan enkelte kommentarer forekomme.

Takhøyde ble målt i entré til ca 231 cm og i stue til ca. 238 cm.

Bod 1:
Under kjellertrapp.
Skråtak. Høyeste takhøyde ca. 237 cm.
Gulvareal er målt til ca. 1,4 m².

Bod 2:
Ved parkeringsplass.
Takhøyde ca. 235 cm.
Gulvareal målt til ca. 2,3 m².

Bod 3:
På terrasse.
Varierende takhøyde.

Gulvareal ca. 2,5 m².

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. (Plass nr. 23). Plass til én bil. Plassen er ikke oppmålt.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, baderom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, omkledningsrom, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	BYGNING GENERELT Terrasseblokk over fire etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller. Oppført i betong-, mur- og trekonstruksjoner etter byggeskikk ved byggeår. Merk at det gjaldt andre krav til bla. energieffektivitet, tetthet og luftutskiftning enn for nye bygg. GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT Fundamentert med støpte konstruksjoner til antatt faste, stabile masser. FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. YTTERVEGGER Grunnmur og bærende konstruksjon i betong. Yttervegger delvis betong forblendet med teglstein samt utfyllende bindingsverk utvendig kledd med panel. TAKKONSTRUKSJON Flatt tak antatt tekket med papp, folie el.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - 1. etasje		
Beskrivelse:	3-lags isolerglass i treramme datert 1982. Ett nyere 2-lags vindu i treramme fra 2012 på soverom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Vinduene har normal bruksslitasje. Det er ikke avdekket punkterte vinduer på befaring. Ofte kan det være vanskelig å se punktering. Graden av synlighet vil variere med blant annet lysforhold. Punktering av vinduer må anses som normalt for eldre vinduer da pakninger forringes med tiden.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1059 (snr: 27)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Ytterdører og porter - 1. etasje		
Beskrivelse:	Entrédør i slett, malt utførelse antatt fra byggeår. Det er montert kikkehull, sikkerhetslenke og sikkerhetslås. 2 stk. terrassedører med 3-lags isolerglass og sikkerhetslås datert 1982.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er funksjonstestet og funnet i orden med normal bruksslitasje for alderen.	TG: 1

Innvendige dører - 1. etasje		
Beskrivelse:	Nyere fyllingsdører. Dør med glassfelt inn til stue og kjøkken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte dører subber litt og trenger justering.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper - 1. etasje	
Beskrivelse:	Felles trappeoppgang i betongkonstruksjoner. Rekkverk og håndløper av tre.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Balkonger, terrasser ol. - 1. etasje		
Beskrivelse:	Terrasse mot nordvest på ca. 14 m² med dekke av fliser. Det er montert lys, strøm og elektrisk markise (m/fjernkontroll). Blomsterkasse som rekkverk/fallsikring. Bod i trekonstruksjoner med dør av panel. Lys og strøm. Sentralstøvsuger. Drenering i form av dreneringsspalte. Markterrasse mot sørøst på ca. 22 m² i trykkimpregnert trevirke. Adkomst fra kjøkken. Strømuttak. Levegg og hekk mot naboer. Direkte adkomst til fellesarealer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad basert på observerbare overflater. Selve konstruksjonen er ikke vurdert da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse.	TG: 1

Piper og ildsteder - Boligblokk

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje	
Beskrivelse:	Antatt elementpipe. Sotluke i stue. Peisinnsats med glassdører i stue. Askeskuff.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke gnistplate på gulv foran peis på befaringstidspunktet. Installasjoner er ikke funksjonstestet. Det settes ikke tilstandsgrad på piper og ildsteder.

Bad - Boligblokk

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Baderom	
Beskrivelse:	Baderom oppusset i 2016. Fliser på vegg og gulv, malte plater i himling. Vegghengt toalett med innkasset sisterne. Dusj i nisje med glassdører. Servant i servantskap med ettgreps blandebatteri. Mekanisk avtrekk. Elektrisk gulvvarme.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Sluket er inspisert og antas nytt i 2016. Det er synlig membran klemt i klemring i sluk. Arbeider er utført av totalentreprenør. Det foreligger garantibevis for membran. Det gjøres oppmerksom på at dokumentasjon av utførelse ikke er gjennomgått av takstmann. Uttalelser vedrørende skjulte forhold som feks. membran og røropplegg vil derfor være basert på antakelser og observasjoner gjort på befaringen. Fall på gulv er målt med krysslaser og funnet i orden. Det er utført vanntest ved spyling på gulv i dusjsonen og vannet renner til sluk. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Mangelfull tilluft ved dør. Det er anbefalt spalte i dørblad tilsvarende 80x3cm. TG: 1

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Baderom oppusset i 2016. Fliser på vegg og gulv, malte plater i himling. Vegghengt toalett med innkasset sisterne.Innebygget badekar med glassvegg. Servant i servantskap med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Elektrisk gulvvarme.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Sluket er inspisert og antas nytt i 2016. Det er synlig membran klemt i klemring i sluk. Arbeider er utført av totalentreprenør. Det foreligger garantibevis for membran. Det gjøres oppmerksom på at dokumentasjon av utførelse ikke er fremlagt. Uttalelser vedrørende skjulte forhold som feks. membran og røropplegg vil derfor være basert på antakelser og observasjoner gjort på befaringen. Fall på gulv er målt med krysslaser og funnet i orden. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Mangelfull tilluft ved dør. Det er anbefalt spalte i dørblad tilsvarende 80x3cm. TG: 1

Kjøkken - Boligblokk

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra 2016. Slette, folierte fronter. Over- og underskap. Kjøkkenbenk av stein. 1 ½ oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert komfyr og induksjonstopp, oppvaskmaskin. Kjøleskap, fryseskap og vinskap i nisje. Ventilator over komfyr tilkoblet ventilasjonskanal med avkast over tak (info fra eier). Komfyrvakt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere kjøkkeninnredning med lite bruksslitasje. Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Blandebatteri, vanntrykk og avrenning fra oppvaskkum er funksjonstestet og funnet i orden. Oppvaskmaskin med AquaSafe-system (info fra eier) TG: 1

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1059 (snr: 27)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Norsk takst

Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	2-stavs parkett. Flis i entré/gang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvoverflatene er nye i 2016. Gulvoverflatene har normal bruksslitasje. Det er rutinemessig målt for rettningsavvik med laser på tilfeldige steder uten at det ble registrert vesentlig avvik. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte plater, malt betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle overflater er nye eller overflatebehandlet siden 2016. TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malt betong, malte plater. Innfelte downlights og downlights i innkassinger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nye overflater og/eller overflatebehandlet i 2016. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Felles opplegg for varmtvann. Tilførselsrør av plast ført i varerør. Avløpsrør i plast. Fordelerskap med overløp i baderom. Stoppeventiler i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Røropplegg er nytt i 2016 i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom. Det mangler sprutdeksel i fordelerskap. Det settes ikke tilstandsgrad på anlegget.

Varme, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på baderom på entré. I tillegg er det ildsted i stue.
Tilstandsvurdering:	Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannslokking, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Brannslukningsapparat 6 Kg. Seriekoblede varslere fra Verisure.
Tilstandsvurdering:	Tilstanden på brannslukningsutstyr og brannvarslerutstyr er ikke vurdert. Til informasjon: Ved omsetning av boligeiendom skal det følge med godkjent brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr.

Luftbehandling, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon iht. byggeskikk ved byggeår med ventiler i vegg. I tillegg er det mekanisk avtrekk på begge baderom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merk at ventiler alltid skal være åpne. Gjelder både friskluftsventiler og avtrekksventiler. Vær spesielt oppmerksom på fruktproblematikk ved endret bruksmønster og/eller belastning. TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilsbrytere i felles trappeoppgang. Kursfortegnelse på innside av skapdør. En reservekurs. Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Tilstandsvurdering:	Det meste av el-anlegget er antatt nytt i forbindelse med oppussing 2016. Jordingskabler i sluk er ikke tilkoblet. EL-anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og det settes ikke tilstandsgrad på anlegget. Det er likevel gjort visuell inspeksjon av sikringsskap samt visuell inspeksjon (ingen demontering) av noen tilfeldige stikkontakter og koblingspunkter.

Belysningsutstyr - 1. etasje	
Beskrivelse:	Innfelte downlights i himling, downlights i innkassinger, takpunkter, utebelysning.
Tilstandsvurdering:	En del belysning er vilkårlig funksjonstestet og funnet i orden. Belysning er en del av Elkraft-anlegget og tilstandsgraden vurderes derfor ikke.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Alarm via Verisure. Dørcallinganlegg
Tilstandsvurdering:	Anleggene er ikke funksjonstestet.

Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler - 1. etasje	
Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i entré/gang og omkledningsrom. Garderobeskap i minste soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte garderobedører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal bruksslitasje. TG: 1

Annet - Boligblokk

Annet - 1. etasje	
Beskrivelse:	Eier kjenner ikke til om det er utført måling av radonnivå i leiligheten.

NITO Takst – tryggere bolighandel · NORGES TAKSERINGS FORBUND · BMTF · PROTECTOR forsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Annen bolig
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☑ Selveierleilighet
- ☐ Boliger som ikke er as is

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
28	1059	27		

Adresse	Postnr.
Ullern allé 11	0381

Sted	Kommune
OSLO	OSLO

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	2.5.2016	Fra oktober 2016	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Ikke relevant.

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Polise-/avtalenr.

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Tellemann	Thea A. Hemnes

Tlf.privat	Mobil	E-post
	+4791398772	thea.tellemann@gmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Ullern allé 11	0381	OSLO

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Næss Tellemann	Håvard

Tlf.privat	Mobil	E-post
	+4747245696	haavard.n.tellemann@gmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Ullern allé 11	0381	OSLO

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Badene er totalrenovert i september/oktober 2016.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Renovering er utført av entreprenørfirma som selv har skaffet nødvendige håndverkere.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Garantibevis for membranarbeid.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Sølvkre på hovedbadet ved omtrent fem anledninger siden totalrenoveringen.

7. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Viser til informasjon fra forretningsfører/sameiet.

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Viser til informasjon fra forretningsfører/sameiet.

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Lysaker elektriske AS.

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Sameiet vil sitte med informasjon om dette.

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer
82-19-00036

Firma
BN Bolig

Avdeling
BN Bolig Asker

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig
Bjørg Mari Folstad

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☑ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☑ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☑ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med bankID

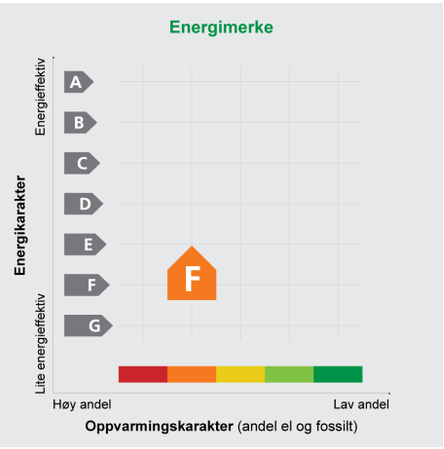
Signert av: Tellemann, Håvard Næss 28.05 2019 23:47
Signert av: Tellemann, Thea Agnethe Hemnes 28.05 2019 23:45

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ullern Alle 11
Postnr	0381
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	1059
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1012217
Dato	28.05.2019



Innmeldt av	Andreas Høieggen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den
19. mars 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 80/4102

Arb. idssted
Gnr.28/bnr.1059, blokk 19, Ullern alle 11-13-15, Oslo 3

Avsluttende synsforretning
1.3.84

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Øvre Ullern Byggeselskap,v/M. Mathiesen, Øvre Ullern p.å., Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Sjef.ing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

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

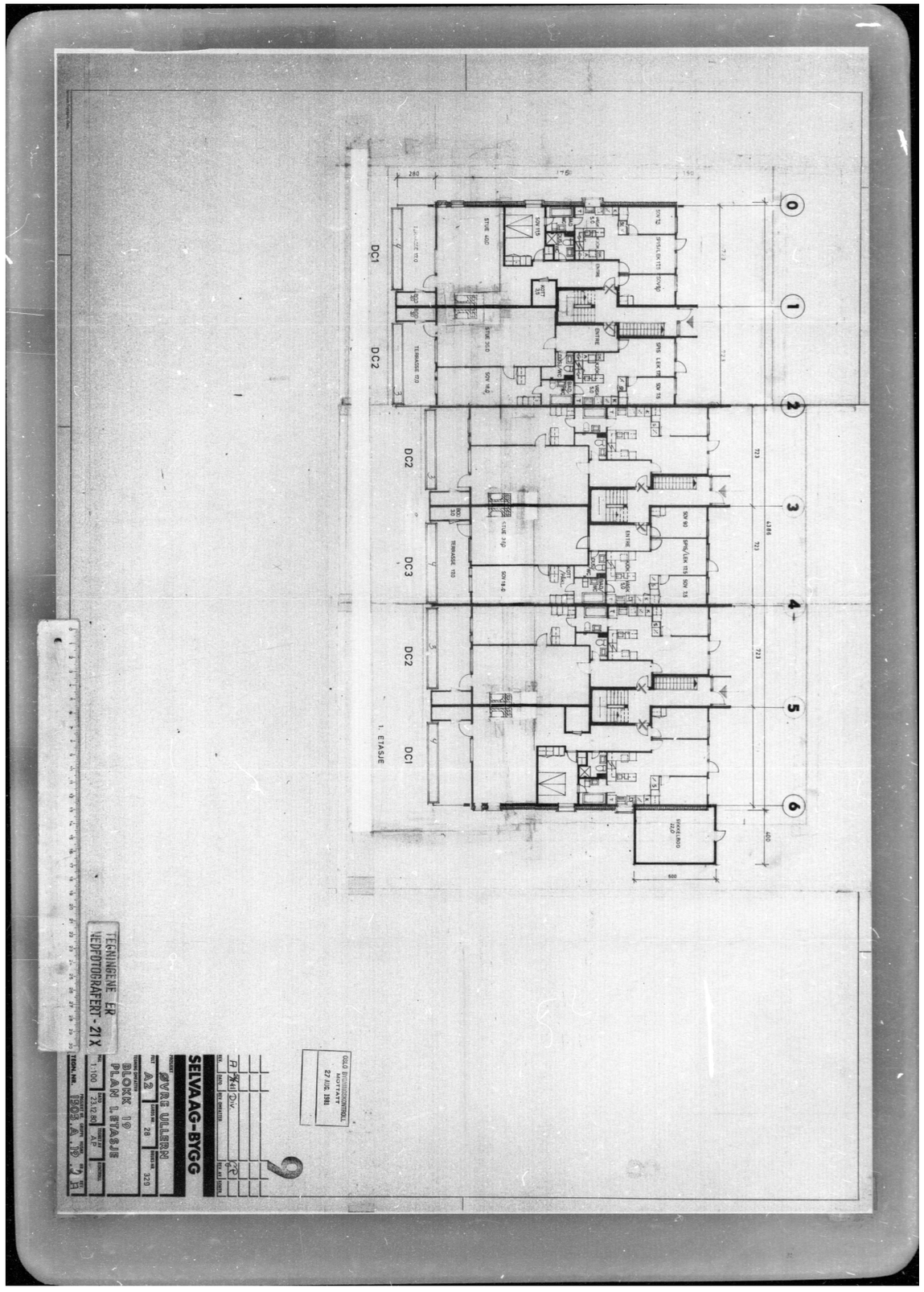
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.



BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

15. FEB. 83 004627

DAGBOKFØRT

AD 004627

B E G J Æ R I N G

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1059 i Oslo
i eierseksjoner.

1. På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1983.

2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasjeplass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.

5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at skjøte på seksjonen er tinglyst.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader, fra skjøtning frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
1	18	1	116	5	29, 39	1/76
2	18	1	106	4	30	1/76
3	18	1	106	4	42	1/76
4	18	1	116	5	41	1/76
5	18	1	106	4	36	1/76
6	18	1	116	5	37	1/76
7	18	2	107	5	27	1/76
8	18	2	107	5	28	1/76
9	18	2	107	5	32	1/76
10	18	2	107	5	33	1/76
11	18	2	107	5	34	1/76
12	18	2	107	5	35	1/76
13	18	3	99	5	48	1/76
14	18	3	99	5	47	1/76
15	18	3	99	5	43	1/76
16	18	3	99	5	31	1/76

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
17	18	3	99	5	40	1/76
18	18	3	99	5	38	1/76
19	18	4	99	5	25, 44	1/76
20	18	4	99	5	26	1/76
21	18	4	99	5	46	1/76
22	18	4	99	5	45	1/76
23	19	1	116	5	12	1/76
24	19	1	106	4	13	1/76
25	19	1	106	4	17	1/76
26	19	1	116	5	18, 56	1/76
27	19	1	106	4	23	1/76
28	19	1	116	5	24	1/76
29	19	2	107	5	58	1/76
30	19	2	107	5	57	1/76
31	19	2	107	5	53	1/76
32	19	2	107	5	16	1/76
33	19	2	107	5	21	1/76
34	19	2	107	5	22	1/76
35	19	3	99	5	10	1/76
36	19	3	99	5	11	1/76
37	19	3	99	5	14	1/76
38	19	3	99	5	15	1/76
39	19	3	99	5	50	1/76
40	19	3	99	5	20	1/76
41	19	4	99	5	60	1/76
42	19	4	99	5	59	1/76
43	19	4	99	5	55	1/76
44	19	4	99	5	54	1/76
45	19	4	99	5	51	1/76
46	19	4	99	5	52	1/76
47	20	1	116	5	2	1/76
48	20	1	106	4	4	1/76
49	20	1	106	4	8	1/76
50	20	1	116	5	9	1/76
51	20	2	107	5	84	1/76
52	20	2	107	5	1	1/76
53	20	2	107	5	6	1/76
54	20	2	107	5	7	1/76
55	20	3	99	5	81	1/76
56	20	3	99	5	83	1/76
57	20	3	99	5	3	1/76
58	20	3	99	5	5	1/76
59	20	4	99	5	79	1/76
60	20	4	99	5	80	1/76
61	20	4	99	5	63	1/76
62	20	4	99	5	62	1/76
63	21	1	116	3	73	1/76
64	21	1	86	2	72	1/76
65	21	1	86	2	65	1/76
66	21	1	116	3	64	1/76
67	21	2	107	5	76	1/76
68	21	2	88	4	78	1/76
69	21	2	98	4	67	1/76
70	21	2	107	5	66	1/76

AD 4627

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasjep plass nr.	Sameiebrøk
71	21	3	99	5	75	1/76
72	21	3	99	5	74	1/76
73	21	3	99	5	69	1/76
74	21	3	99	5	68	1/76
75	21	4	99	5	71	1/76
76	21	4	99	5	70	1/76

./. Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

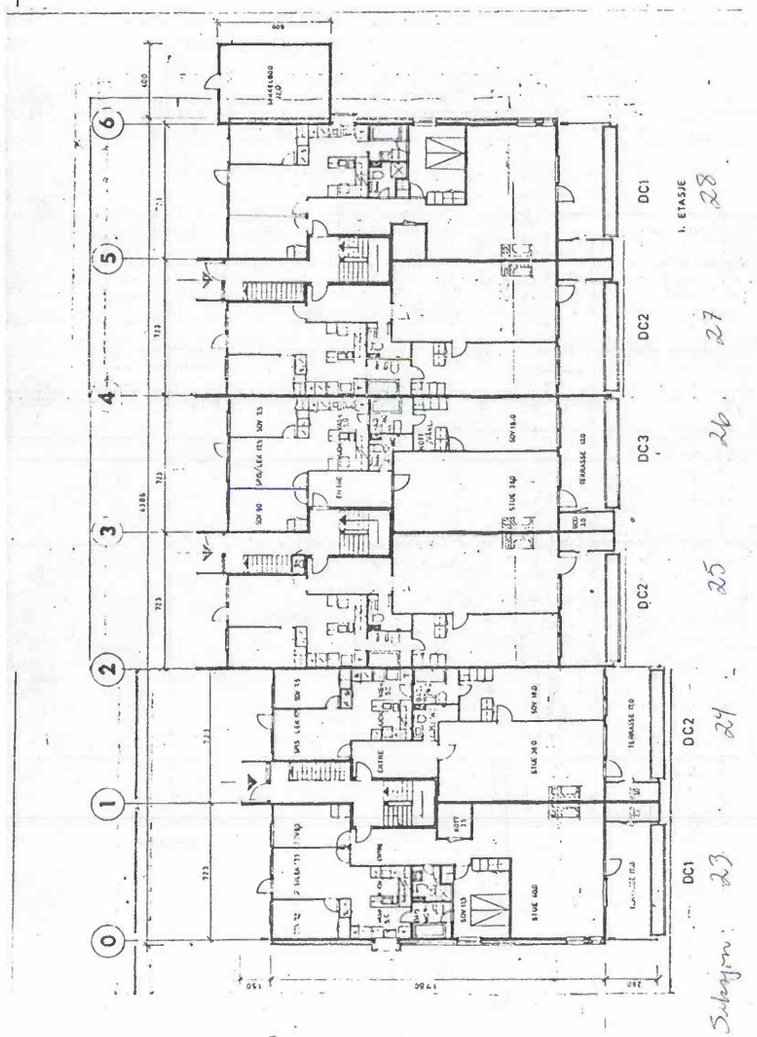
Oslo, 14. februar 1983
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Carl-Axel Løvenskiold

Carl-Axel Løvenskiold

Øvre Ullern Byggeselskap A/S

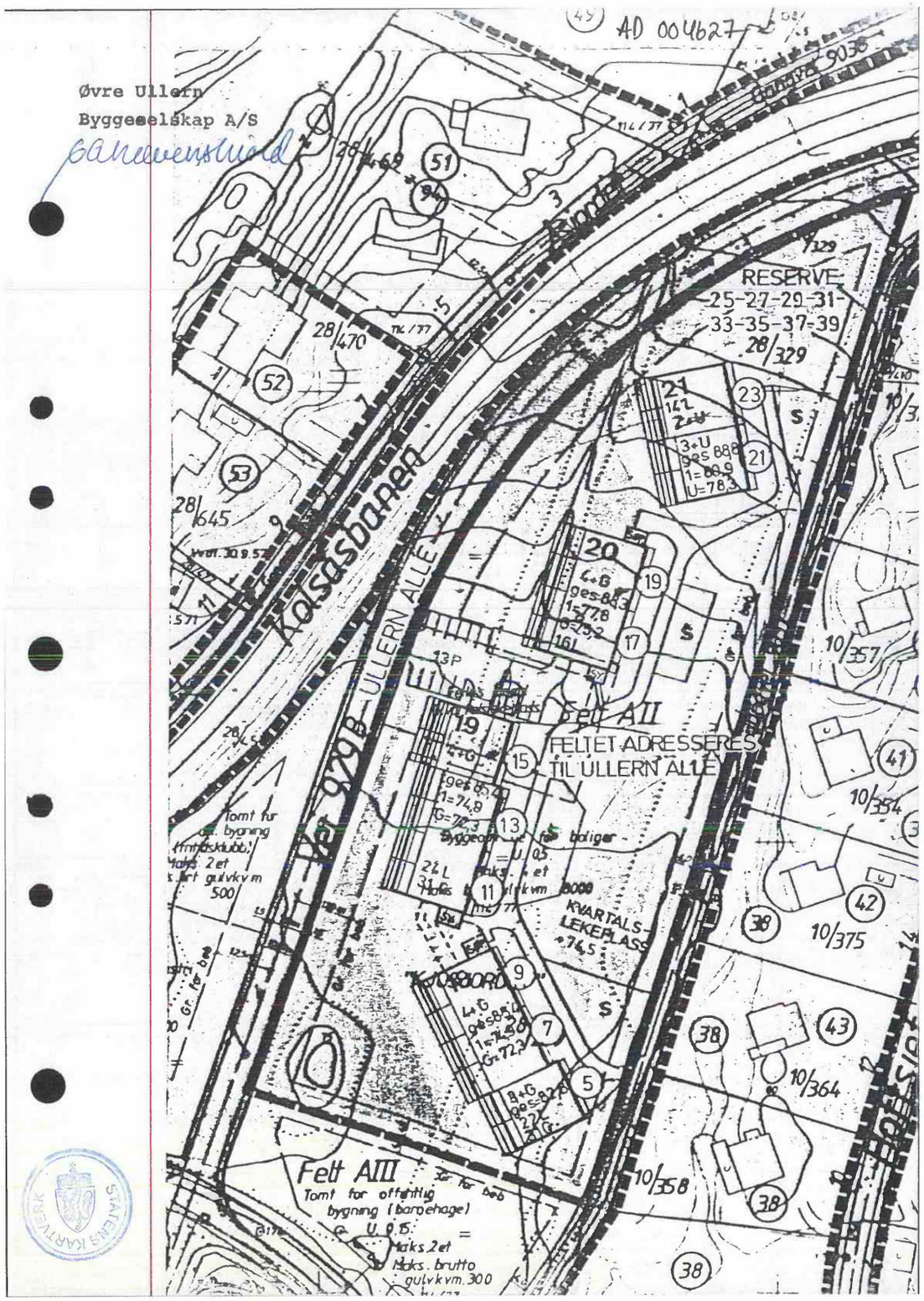
STATENS KARTVERK

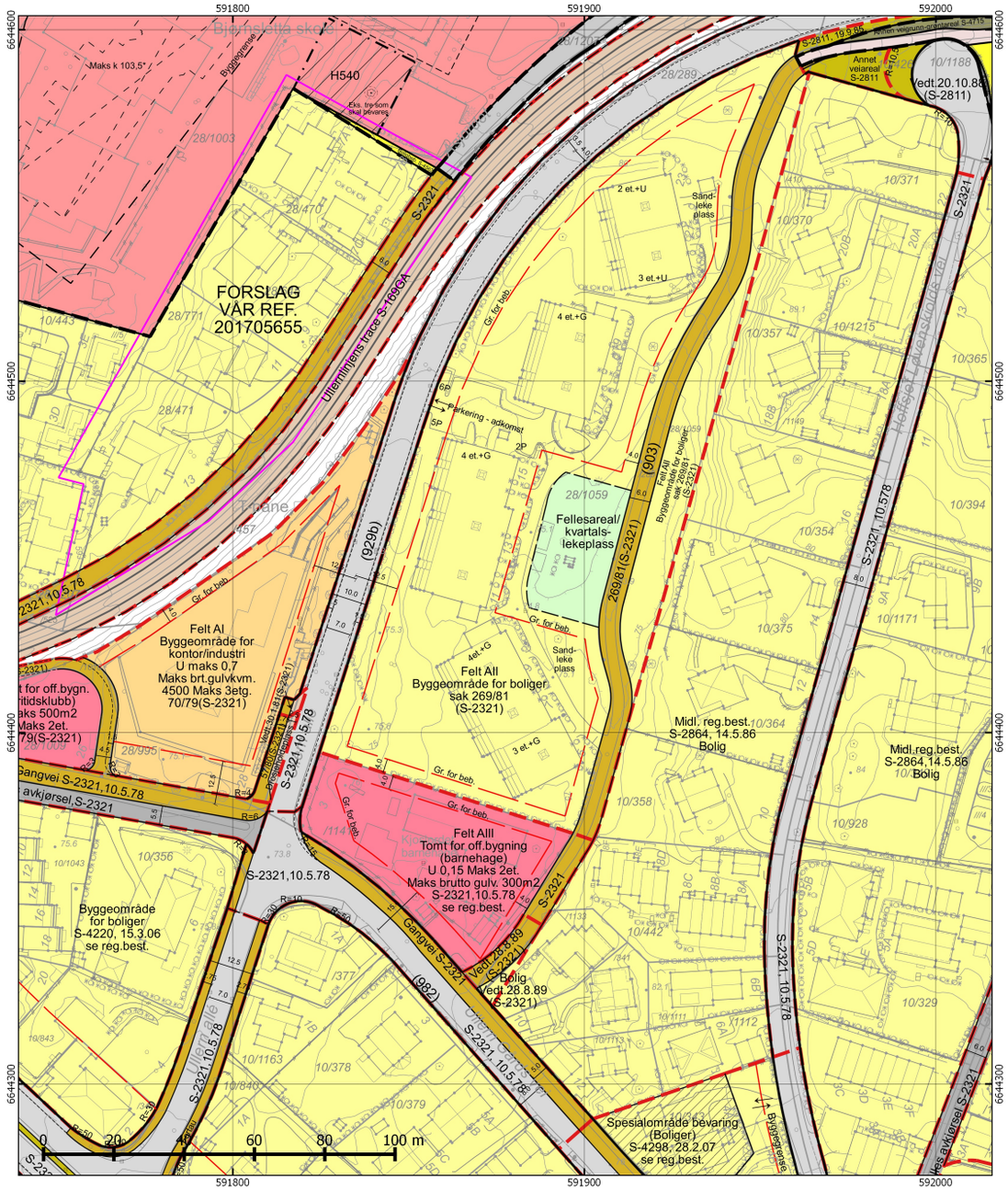


SELVAAG-BYGG
ØVRE ULLERN
BLOKK 19
PLAN 1.ETASJE

AD 004627

Seksjon: 23 24 25 26 27 28





Plan- og bygningsetaten	Adresse: ULLERN ALLÉ 11	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 24.05.2019	Gnr/Bnr: 28/1059	PlottID/Best.nr: 110917 / 86382419	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
145 - Forr./industri
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares

1110 - Boligbebyggelse
1162 - Undervisning
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2015 - Gang-/sykkelveg
2019 - Annen veggrunn - grøntareal

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

BN Bolig AS
v/Karoline Johansson
E-post: kj@bnbolig.no

4867701 7260/27 24.05.19

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.05.2019.

Boligselskap: 7260, Bjørnsletta Boligsameie
Organisasjonsnr: 971.289.163
Eier: Thea Tellemann Håvard Næss Tellemann
Leieobjekt: 27
Seksjonsnummer: 27
Adresse: Ullern Allé 11, 0381 OSLO
Hjemmeside: http://www.bjornslettaboligsameie.net

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap if... Skadeforsikring - polise nummer 450346.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Egen nettside: www.bjornslettaboligsameie.no
- Felleskostnader innkreves pr kvartal. Vær oppmerksom på at felleskostnader spesifisert i meglerbrevet er oppgitt til pr. måned.
- Dugnads gebyr legges på i 3.kvartal for de som ikke møter på dugnad.
- Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet. Dette i følge vedtektene.
- Det ble vedtatt på ordinært årsmøte 2018 et rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekt. For mer informasjon se innkalling. Styret har fått fullmakt til å igangsette foreslåtte arbeider slik det er skissert. Det må påregnes økning av felleskostnadene som følge av prosjektet.
- Sameiet har fått lånetilsagn på kr 5.500.000,-. 3.680.000 av dette er utbetalt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (24.05.19)
* OBOS01-98207491306	A	969.297,-	6 år 6 md.	12		Flyt	3,90%
* OBOS02-98207701548	A	3.617.446,-	24 år 5 md.	12		Flyt	3,90%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.950,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2018(med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	170,-	936,-	16.164,-	62.894,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207491306	13.027,-	191,-
*	OBOS02-98207701548	48.606,-	258,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2019

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kenneth Halvorsen tlf.22 98 89 07 ev. pr. e-post: kenneth.halvorsen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med saksbehandler Bente-Siri Finnøy, tlf.: 22 86 58 90, e-post: bente.siri.finnoy@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.375,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 5.750,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.09.1983.
Revidert etter vedtak på sameiermøte 27.03.2001, 21.03.2011, 06.04.2017 og 12.04.2018.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av samtlige i husstanden og de personer som gis adgang til leiligheten.

2. Interne konflikter mellom sameiere bør fortrinnsvis forsøkes løst internt før styret involveres.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.

3. All motorisert ferdsel på gang- og stikkveiene skal kun gjøres ved spesielle behov, som flytting, henting/levering av eldre/handikappede/tyngre vare som møbeltransport etc. Parkering på gang- og stikkveiene er kun tillatt ved av og pålessing. All kjøring på gang- og stikkveiene og i garasjene må skje med lav hastighet og stor aktsomhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester til korttidsparkering. Den enkelte sameier har ansvar for å gi håndverkere og andre leverandører av varer informasjon om at det ikke er anledning til å parkere på gang-stikkveiene eller på gressplenene. Ved skade på gressplener, kantstein etc. er den berørte sameier økonomisk ansvarlig.

4. All søppel skal håndteres i henhold til gjeldene regler fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten. All annen søppel enn husholdningsavfall, er den enkelte beboers ansvar – og skal innleveres på gjenbruksstasjoner. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.

5. Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en forsvarlig måte slik at vann og avløp ikke fryser. Det er ikke anledning til å kaste annet enn klosettpapir i toalettet.
Det må heller ikke kastes ut ting fra terrasser eller verandaer.

6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

   Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, høylytt tale og musikk på terrasser og balkonger forstyrrer naboene i stort omfang. Virksomhet som er til sjenanse for andre beboere (banking og annen støy) skal ikke skje etter kl. 18.00 lørdager samt på søn- og helligdager.

   Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Til grilling skal kun gass- eller elektrisk grill benyttes. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i

kjellerbod.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (som sko, paraplyer, blomster etc.) stående i gangene. Barnevogner og rullatorer skal settes under trappen i inngangspartiet. Sykler skal plasseres i sportsbod eller i garasjen på beboers egen parkeringsplass eller bod. Annet sportsutstyr o.l. plasseres i egen bod.

   Garasjeplassene skal holdes ryddige og rene.
   Det skal ikke oppbevares brennbart materiale i garasjen.

   Beboere som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om dette. Ved lading av kjøretøy skal sameiet felles tekniske opplegg benyttes, og styret skal anvise monteringssted for gitte måler.
   Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm-/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.

   Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod etc.

   Det er ikke anledning til å bygge eller kle inn deler av garasjen eller tilhørende bod.

   Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

   Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. I sameiet holdes en årlig dugnad for vedlikehold og rydding av plener og andre ytre anlegg. Samtlige seksjoner plikter å stille på dugnaden med en voksen person som skal utføre de oppgaver som dugnadsledelsen anviser. Seksjoner som ikke er representert på dugnaden, skal betale et dugnadsgebyr som fastsatt av sameiermøtet.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

    Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Dersom sameieren ikke foretar tilbakeføring innen rimelig frist som styret fastsetter, kan styret besørge tilbakeføringen foretatt for sameierens regning og risiko.

    Beboere med tilgang til hage plikter å holde denne vedlike til enhver tid ved å klippe omkringliggende hekk, plen etc.

Bjørnsletta Boligsameie
Et bedre sted for deg å bo

11. Gjentatte og/eller alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner og/eller pålegg i henhold til sameiets vedtekter pkt. 6 og pkt. 7, siste ledd.

12.

Ordensregler for Garasjeanleggene

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

1. Alle har et ansvar for å bidra til at uvedkommende ikke slippes inn i garasjene. Alle som benytter garasjene plikter å påse at porten lukkes før man kjører videre. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.
2. Garasjeportene kan kun åpnes ved hjelp av tildelt mobiltelefonnummer, eller utlevert nøkkelbrikke.
3. Garasjeplassen er tinglyst på leiligheten. I henhold til vedtektene må garasjeplass følge med ved salg eller utleie av leilighet.
4. Det er ikke tillatt å kle inn hele eller deler av garasjeplassen eller tilhørende bod.
5. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler, eller lignende er forbudt.
6. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.
7. Kjøretøy skal hensettes innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.
8. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.
9. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
10. Den enkelte garasjeplasseier plikter å utbedre skader på bod/vegg på egen garasjeplass.
11. Det er kun lov å lagre sykkel, kajakk og ski-boks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor den oppmerkede plassen. Lagring av eiendeler (ikke brennbart) på parkeringsplass skal avklares med eier av tilstøtende plasser.
12. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende). Det er heller ikke anledning til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak.
13. Fellesarealer i garasjene skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
14. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal styret varsles umiddelbart.

15. Ved varslet felles rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av garasjeanlegget plikter den enkelte å rydde sin p-plass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Dersom pålegg i denne anledning ikke etterkommes, vil styret forestå rydding for eiers regning.

16. Beboere som ønsker å disponere elbil/hybrid-kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om det. Ved lading av kjøretøy skal sameiets felles tekniske opplegg benyttes.

17. Bjørnsletta boligsameie har installert et system fra Salto for lading av elbil/hybrid kjøretøy med tre koplingspunkter plassert ved oppgangene UA7/13/17. Basert på den strømkapasiteten sameiet har i dag er det totalt mulig med 48 separate ladestasjoner. Systemet er en smartløsning som til enhver tid fordeler kapasiteten som er til rådighet ut til de ulike ladestasjonene.

18. Alle ladepunkter for elbil/hybridkjøretøy skal utstyres med egen måler og bestiller/bruker skal faktureres av sameiet for tilkopling til anlegget (engangsavgift pr. 2018 på kr 4000,-). Oppmontering av ladepunkt faktureres direkte fra leverandør. Avregning av eget forbruk gjøres en gang pr. år av styret og utfaktureres til bruker. Det er forbudt å lade elbil/hybrid kjøretøy på det tidligere elektrisk anlegg i garasjeanlegget.

19. Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.

20. Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod osv.

HOUSE RULES

Approved by the constituted co-owners meeting 20 September 1983.
Revised by the co-owners meeting 27 March 2011, 21st of March 2011.

Please note, the House Rules are provided in Norwegian and English. The Norwegian wording is approved by the co-owners meeting and should be considered binding. The English version is provided as information to foreign residents.

1. The residents are required to respect the House Rules, and they are responsible that the rules are observed by their household and by those who are given access to the premises.

2. The Board requests the residents to solve disputes or disagreements between themselves, before the Board will get involved.
   Inquiries to the Board or the Management regarding the House Rules, should be addressed in writing.

3. Motorized traffic on the walkways or access roads, only when special demands should occur, i.e. moving in or out, collecting or delivering elderly/disabled persons, or heavy goods like furniture, etc. Parking is only allowed at designated places. All driving on access roads and inside the parking garages must be with great caution. The guest parking area is only available for guests visiting on a short-time basis.

4. All household garbage should be handled in accordance with the regulations endorsed by Oslo Municipality, i.e waste management in local disposal bins. (www. oslo.kommune.no).

5. The disposal of all other garbage than household waste and paper, must the residents handle themselves, and deliver to appropriate recycling bins or stations.

6. All rooms should be kept heated in order to avoid water pipes from freezing. Nothing but toilet paper should go into the water toilets.

7. Animals that cause problems or discomfort to other residents, must not be kept in the apartments. All dogs must be on leash on the property, which also includes lawns, walkways, parking lots and children's playground. All dogs must be kept under control when taken for a walk, and dog droppings must be removed.

8. Teaching of music and singing, only allowed after written consent from the Board and/ or and the neighbors.

9. The residents should maintain peace and order both inside and outside the apartments. The apartments should not be used in any way that would cause disturbance or embarrassment to other residents.

10. Between 23 pm and 6 am, the residents are asked to be particularly cautious and not disturb others in their sleep. Be aware that stereo equipment inside the apartments and loud conversations and music on the terraces or balconies, can easily be of embarrassment to the neighbors. Hammering and any kind of noisy activity should be performed after 6 pm on Saturdays and Sundays and other holidays.

11. Carpets are not to be beaten or aired on terraces or balconies. Use of grill on the terraces or balconies should be handled with great consideration only gas or electrical grills should be used.

12. Due to cleaning and general access to the stairways, it is not allowed to place shoes or other objects in the hallway. Prams are to be placed under the stairs in the entrance hall or stairwell area, bicycles in the bicycle room, in the garage at the resident´s own parking lot or at other designated parking lots. Sport equipment and etc., should be stored in separate rooms.

13. The parking lots in the garages should be kept clean and tidy. It is not permitted to coat or cover parts of the garage and the adjacent booths.

14. The residents are requested to keep the entrance doors closed and locked at all times.

15. The residents are requested to protect trees, lawns and other outdoor premises.

16. 10 Once a year, the co-owners organize communal work (”dugnad”) in order to maintain and keep up the common premises. All co-owners are asked to attend with an adult person to carry out the tasks required by the management. Co-owners that fail to attend, will be charged with a fee stipulated by the co-ownership meeting.

17. 11. Approval of the Board is required for all changes that might influence the outer premises, as for instance, paint (color), radio- and television arials, flag poles, boards or other permanent outer devices.

18. Refurbishment and changes that might affect the structural construction of the building must not be executed. Likewise changes that might be of inconvenience to the neighbors should not be undertaken.

19. If any violation to this rule, the Board might require that the original installations should be replaced. If the co-owner fails to do so within due course, stated by the Board, the Board might reinstall the original constructions at the co-owners risk and expenses.

20. Repeated and/or serious breaks to the House Rules might cause sanctions and/or be considered a serious violation to the regulations of the co-ownership, article 6 and 7, last paragraph.

*****

VEDTEKTER
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Innhold

§1 Innledning og formål....1
§2 Forholdet mellom sameierne....2
§3 Råderett....2
§4 Rett til bruk....2
§5 Vedlikehold....2
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje....3
§7 Husordensregler....3
§8 Felleskostnader....3
§9 Mislighold....4
§10 Årsmøtet....4
§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt....4
§12 Saker på ordinært årsmøte....5
§13 Møteledelse – protokoll....5
§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav....5
§15 Habilitet....6
§16 Styre og forretningsfører....6
§17 Styrets og forretningsførers habilitet....6
§18 Regler for valgkomité....6
§19 Regnskap og revisjon....7
§20 Eierseksjonslovens anvendelse....7

Vedlegg fra side 8-11

Vedtekter vedtatt i ordinært sameiermøte (årsmøte) den 27. mars 2001 som oppdatering av vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 20. september 1983, senere justert i sameiermøte mars 1995. Oppdateringen er i hovedsak tilpasning til ny lov om Eierseksjoner datert 23. mai 1997 nr. 31.

Endret i ordinært årsmøte 05.03.07, 21.03.11, 20.04.13, 05.04.16, 06.04.17, 12.04.2018 og 09.04.2019 med oppdatering iht ny lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65.

§1 Innledning og formål

Sameiets navn er “Bjørnsletta Boligsameie”. Postboks 5, 0311 Oslo. Sameiet består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.02.83, tinglyst 15.02.83. Organisasjonsnummer 983 338 917.

Formålet med dannelsen av sameiet er:
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 med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. §9.

§2 Forholdet mellom sameierne
Den enkelte seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§3 Råderett
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremgår av vedtektene. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013, som følger som vedlegg til vedtektene. (Se vedlagte tegning vedlegg 1).

§4 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Beboerne bosatt i første etasje, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene som fremgår av måltegning som følger som vedlegg til disse vedtektene. Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegning.
(Se vedlagte tegning vedlegg 2)

Et vilkår for å kunne få særskilt bruksrett til fellesarealet, er at seksjonseier påtar seg vedlikeholdsansvar for dette området.

Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide plattingen frem til eksisterende hekk.

§5 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt. Det vil si vedlikeholdsansvaret ligger på seksjonseier fra og med sikringsskapet og til med leilighet.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og innvendig leilighetsdør
- Innvending ildsted/peis

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven §34.

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.
Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §37, jf. §29.

§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje
Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene (fra januar 2017). En seksjonseier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren av ladbar enhet må også forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret. Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

§7 Husordensregler
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§8 Felleskostnader
Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter leilighetenes brutto gulvareal (leilighetens brøk). Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.
Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jf. §9.

De andre seksjonseierne 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 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§9 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13. Jf. Eierseksjonsloven §39.

§10 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen - dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte kalles inn med kortere varsel enn åtte dager. Likevel ikke mindre enn tre dager.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir sin tillatelse.

§12 Saker på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre med vararepresentant
4. Innkommende forslag som er nevnt i innkallingen

§13 Møteledelse – protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet måtte utpeke.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 medføre for den enkelte seksjonseier.

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§15 Habilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

§16 Styre og forretningsfører

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmene velges for 2 - to år av gangen. Varemedlem for 1 - ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt 2 – to styremedlemmer kan skiftes ut samtidig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

§17 Styrets og forretningsførers habilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§18 Regler for valgkomité

1. Valgkomiteen velges for ett år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
2. Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:
    - De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
    - Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
    - Styret skal kunne samarbeide godt.
3. Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.
4. Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:

    - Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
    - Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
    - Henvise til vedtektene.
5. Alle sameierne har rett til å sende inn begrunnede forslag til valgkomiteen med forslag om hvem de gjerne ser som styremedlemmer.
6. Valgkomiteen anbefales å kontakte den man ønsker å innstille som leder, og forhøre seg om hvilke andre personer vedkommende kan tenke seg å ha med i styret.
7. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre eieres eller sittende styres ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra kriteriene oppgitt i punkt 2. helt uavhengig av tilbakemeldinger.
8. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
9. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
10. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

§19 Regnskap og revisjon

Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem på ordinært årsmøte sammen med årsrapport. Regnskap og årsrapport skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§20 Eierseksjonslovens anvendelse

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, med senere revisjoner, til anvendelse.

Vedlagt 2 vedlegg

VEDLEGG 1

Gnr 28, bnr 105. Bjørnsletta Boligsameie - Ullern Alle 05 - 23, 0381 Oslo.

Fordelling av garasjeplasser fordselt på leilighet / seksjons nummer. Etter at sameiet har solgt 3 leiligheter til beboere 2012/2013.

Seksjon	Garasje plass	
1	29	39
2	30	
3	42	
4	41	
5	36	
6	37	
7	27	
8	28	
9	32	
10	33	
11	34	
12	35	
13	48	
14	47	
15	43	
16	31	
17	40	
18	38	
19	25	44
20	26	
21	46	
22	45	
23	12	
24	13	
25	17	
26	18	56
27	23	
28	24	49
29	58	
30	57	
31	53	
32	16	
33	21	
34	22	
35	10	
36	11	
37	14	
38	15	
39	50	
40	20	
41	60	
42	59	

Seksjon	Garasje plass	
43	55	
44	54	
45	51	
46	52	
47	2	
48	4	
49	8	
50	9	
51	84	77
52	61	
53	6	
54	7	
55	81	
56	83	
57	3	
58	5	
59	79	19
60	80	
61	63	
62	62	
63	73	
64	72	
65	65	
66	64	
67	76	
68	78	
69	67	
70	66	
71	75	
72	74	
73	69	
74	68	
75	71	
76	70	

Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983

Plass nr 1	Til disposisjon for sameiet
Plass nr 19	Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
Plass nr 49	Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
Plass nr 61	Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
Plass nr 77	Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
Plass nr 82	Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

Oslo Mars 2013

Erik Berentzen - Styreleder

forts. VEDLEGG 1 side 2

BEGJÆRING
til
Oslo Byskriverembete
om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1059 i Oslo
i eierseksjoner.

1. På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1983.

2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasjeplass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.

5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at skjøte på seksjonen er tinglyst.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader, fra skjøtning frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall beb.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
1	18	1	116	5	29 39	1/76
2	18	1	106	4	30	1/76
3	18	1	106	4	42	1/76
4	18	1	116	5	41	1/76
5	18	1	106	4	36	1/76
6	18	1	116	5	37	1/76
7	18	2	107	5	27	1/76
8	18	2	107	5	28	1/76
9	18	2	107	5	32	1/76
10	18	2	107	5	33	1/76
11	18	2	107	5	34	1/76
12	18	2	107	5	35	1/76
13	18	3	99	5	48	1/76
14	18	3	99	5	47	1/76
15	18	3	99	5	43	1/76
16	18	3	99	5	31	1/76

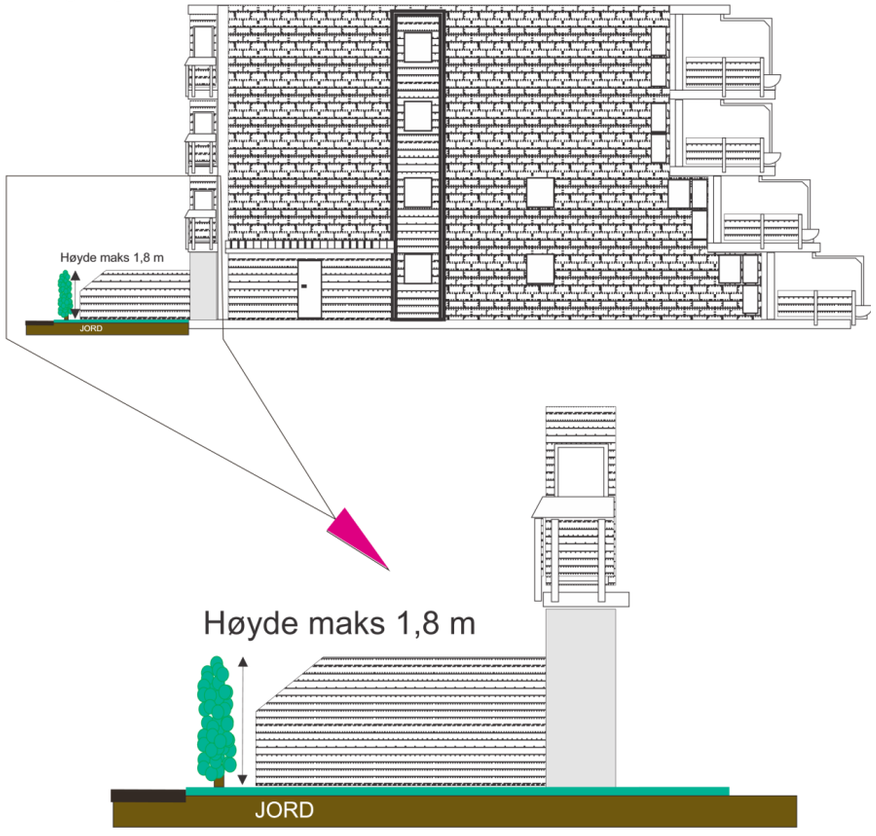
Det skal være 76 + 3 plasser): 79 plasser

Plass 19 - 49 - 61 - 77 - 82 gjestepark. plasser + 2 v/port
Hvem brukes disse plassene i dag?

VEDTEKTER Bjørnsletta boligsameie, Postboks 5, 0311 Oslo / org.nr.: 983 338 917 / www.bjornsletta.no

VEDLEGG 2

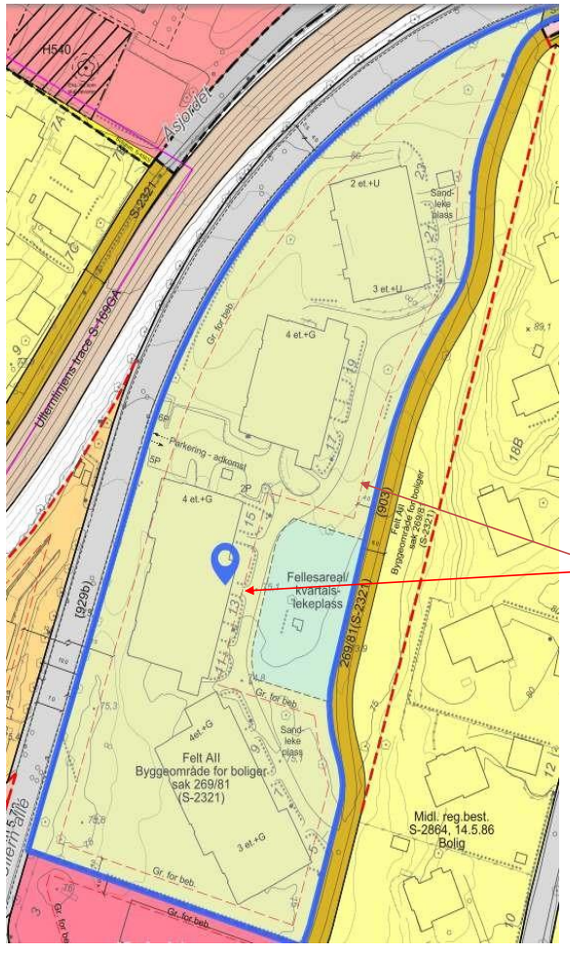
Måltegning §4



Plassering av skjermvegg/levegg - ref forslag til vedtekter §4 - 2B.
Maks høyde fra grunnen 1,8 meter - og ikke lenger ut enn eksisterende hekk, mot gangvei, men innenfor byggegrensen - se også neste side (side 2) av vedlegget.

Utbygger står ansvarlig for at byggverket er lovlig satt opp i forhold til plan og bygningsloven.

forts. VEDLEGG 2 side 2



Rød stripet linje;
Bygge grense for
Gårds-/bruks nr: 28/1059
Ullern bydel, 0381 Oslo

Til seksjonseierne i Bjørnsletta Boligsameie

Velkommen til årsmøte,
tirsdag 9. april 2019 kl 18:00 på Bjørnsletta Skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørnsletta Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta på 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bjørnsletta Boligsameie
finner sted tirsdag 9. april 2019, kl 18:00 på Bjørnsletta Skole.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   - **a)** Valg av møteleder
   - **b)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **c)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **d)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **Årsrapport for 2018**

3. **Årsregnskap for 2018**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **Godtgjørelse til styret**

5. **Innkomne forslag**
   1. *Forslag 1*; Ajourføring av sameiets Vedtekter i hht. Lov om Eierseksjoner av 16.6.2017
   2. *Forslag 2*; Styrets øvrige endringer av Vedtektene (pkt. 2a, 2b, 2c og 2d)
   3. *Forslag 3*; Endring av Vedtekter §4, fra Bente Cook og Erik Andreassen, UA23

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **Valg av tillitsvalgte**
   - **a)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **b)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
   - **c)** Valg av valgkomité

Oslo, 19. mars 2019

Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Mona Flemmen	Lars-Henrik Evjan	Dag Andersen	Erik Berentzen
Leder (sign)	styremedlem (sign)	styremedlem (sign)	styremedlem (sign)

2. Årsrapport for 2018

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Mona Flemmen, UA15	2018 – 2020
Styremedlem	Dag Andersen, UA11	2017 – 2019
Styremedlem	Lars-Henrik Evjan, UA23	2018 – 2020
Styremedlem	Erik Berentzen, UA19	2018 – 2019
Varamedlem	Svein Haddeland, UA11	2018 - 2019

Valgkomiteen

Inger Lise Etholm, UA7	2018 - 2019
Ola Robøle, UA17	2018 - 2019
Fredrik Kloster-Hansen, UA15	2018 - 2019

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne inklusive varamedlem.

Generelle opplysninger om Bjørnsletta Boligsameie
Sameiet består av 76 seksjoner.
Bjørnsletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289163, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullern Allé; 5, 7 ,9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 / gårds- og bruksnummer: 28, 1059.
Nettside: www.bjornsletta.no

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bjørnsletta Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har, i perioden siden årsmøtet i april 2018, avholdt 12 ordinære styremøter og ett ekstraordinært styremøte samt flere arbeidsmøter. I tillegg har det vært mye korrespondanse pr. e-post i periodene mellom hvert styremøte ikke minst med bakgrunn i det store rehabiliteringsprosjektet. Det har også vært avholdt flere møter med leverandører for oppfølging av rutineoppgaver, samt anbudsinnhenting med befaringsrunder. Styreleder har også hatt ett møte med styreledere i de omliggende boligsameiene.

Hovedoppgaven til styret dette året har vært gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet som ble vedtatt på årsmøte i 2018. Prosjektet baserte seg på en tilstandsrapport utarbeidet av OPAK i 2017. I rapporten fremgikk det at det ikke var behov for noen umiddelbare tiltak, men at sameiet generelt var «slitt». På årsmøte i 2018 ble det besluttet at det skulle igangsettes en oppgradering av begge garasjeanleggene, uteareal/gangveier/parkeringsplass samt oppganger og installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjer og oppganger. Årsmøtet godkjente et låneopptak på opptil 5,5 millioner kroner gjennom Obos-banken.

Før årsmøte hadde styret hentet inn flere tilbud på de oppgaver som var ønsket utført. Styret benyttet høsten for å gå ytterligere noen runder med tilbyderne. I tillegg ble det arbeidet for å finne en koordinator som kunne bistå styret med å samordne alle leverandørene. Etter en totalvurdering engasjerte styret firmaet Coloseum Byggconsult AS, v/Stein Hauge. I tillegg til å være prosjekt koordinator kunne hans team av maler, elektriker og byggefirma gi oss et konkurransedyktig tilbud, som var basert på følgende oppgaver;

Elektriker:
Skifte ut all armatur i oppganger, herunder oppgradering til led belysning
Legge opp brannvarsling i oppganger og garasjer
Legge varmekabler i alle hellinger på gangveier

Malerfirma:
Male hvite flater i samtlige oppganger; tak og vegger
Male dører; alle felles dører og inngangsdører til leiligheter
Male garasjen

Snekkerfirma:
Reparere hull i gipsvegger inn til boder i garasjene (ca. 60 stk.)
Reparere og montere plater, for å hindre hull i vegger ved dører inn fra garasjene
Fjerne gamle himlingsplater i taket i garasjene og montere ny himling

Styret hadde tidligere vært i kontakt med Vaktmesterkompaniet AS vedrørende asfaltering av garasjer og gangveier. Dette var et så godt tilbud at styret valgte å gå videre med dem.

Arbeidsoppgavene gikk ut på:

Gangveier:
Legge kantstein langs fellesplenen på innsiden av gangveiene
Legge ny asfalt på alle gangveier
Fjerne all asfalt i garasjene (dette da vi ikke har mere å gå på i høyden (ca. 2,05 m)
Planere og komprimere underlaget i garasjene
Legge ny asfalt inne i garasjene
Legge ny drenerings kum i innkjøringen til garasjen i UA15

Den 25.9. ble arbeidet med å legge kantstein igangsatt og den 1.10. ble samtlige garasjeplasser ryddet og tømt. Dette ble oppstartdatoen på det store rehabiliteringsprosjektet som nå er gjennomført i sameiet.

En kort oppsummering;

- Arbeidet startet i garasjen UA17/19 med å fjerne all asfalt, og fortsatte i garasjen under UA5 til UA15
- For å kunne fordele strømforbruket til varmekablene på gangveiene, ble det tatt ut strøm fra sikringstavlene i UA21, UA7 og UA13. Dette arbeidet ble forberedt – før det ble lagt ny asfalt i garasjen
- Deretter ble det lagt asfalt i garasjene. Dette tok litt tid, da man ikke kunne bruke store maskiner, og var helt avhengig av små maskiner og mye manuelt arbeid på grunn av takhøyden
- Parallelt med arbeidet i garasjene ble samtlige belysning/lamper fjernet i oppgangene, og alternativ belysning ble hengt opp slik at maler arbeidene kunne starte opp. Dette ble gjort i 2 og 2 oppganger ad gangen, og arbeidet ble avsluttet etter ca. 4 uker
- Elektrikere arbeidet parallelt med å tilrettelegge for varmekabler ute i alle «hellinger» på gangveiene. (Disse styres automatisk ved at det er sensorer i asfalten)
- Så snart malerfirmaet var ferdig med oppgangene, ble nye ledlamper montert. Deretter startet planleggingen og gjennomføringen av brannvarslingsanlegget
- Før vi kunne installere brannvarsling i garasjene, måtte vi sluttføre reparasjon av alle skader på gipsvegger. Deretter ble hele garasjen malt med to strøk og tilslutt fjerning og legging av nye himlingsplater
- Brannvarslingssystemet er lagt opp med sensorer i alle tekniske rom, garasjer og i gangen der UA21 og UA23 har sine boder. Systemet er fordelt på tre soner. Oppgangene UA21 og UA23 har en felles varsling, UA17 og UA19 og garasjen under disse har en felles varsling og til slutt en felles varsling for UA5 til UA15 med garasjeanlegget. Varslingsklokkene ringer med en lyd på 100-desibel. Brannvarslingssystemet i sameiet er ikke knyttet opp til brannvesenet
- Før arbeidet med asfaltering av parkeringsplassen startet opp ble det lagt ny drenerings kum ved garasje innkjøringen til UA15. Dette medførte dessverre noe merarbeid enn planlagt. Styret valgte å fjerne de gamle varmekablene som lå i utkjøringene og erstatte de med nye. Deretter viste seg at det ikke var tilstrekkelig med fall for dreneringen fra den nye kommen til et hjelpesluk, som ble montert for et par år siden slik at det ble litt ekstra graving
- Prosjektet ble så avsluttet med asfaltering fra veibommen mellom UA15 og UA17 og helt ut til Ullern alle. Deretter ble nye parkeringsplasser malt opp både ute og inne
- I tillegg ble det montert opp ny nummering på oppgangsdører fra garasjen, og på den enkelte biloppstillingsplass
- Fredag 2. november ble det gitt tillatelse til igjen å ta garasjeanleggene i bruk
- Det ble foretatt hovedvask av samtlige oppganger i slutten av desember etter at oppussingen var ferdigstilt

Til slutt; Arbeidet som ble igangsatt hadde en kostnadsramme på ca. 4 mill. Her som i de fleste andre større prosjekter, klarte styret ikke å forutse alle ønsker og gjøremål, noe som har medført en kostnadsoverskridelse på ca. 6 %.

Til gjengjeld ble prosjektet gjennomført innenfor den planlagte tidsrammen og med følgende tillegg, som ikke var planlagt fra starten av.

1. Styret besluttet at når vi først skal legge ny asfalt på gangveiene benyttet vi anledningen til også å legge varmekabler alle hellinger. Ønske om varmekabler har vært et tema på de siste årsmøtene i sameiet.
2. Vi valgte også å oppgradere uteområdene og endre radiusen i et par av svingene på gangveien. I tillegg for å hindre kjøring på plener og ble det lagt kantstein inn mot fellesområdet. Det har også bidratt til at sameiet har fått et langt mer tiltalende uttrykk.
3. Vi fikk en ekstra kostnad ved å legge nye varmekabler i innkjøringen UA15.
4. Vi fikk en ekstra kostnad med å tilpasse dreneringen ved innkjøringen UA15.
5. Tilbudene prosjektene var basert på arealmessig var noe større enn tidligere antatt.

Totalt sett ser styret seg svært fornøyd med oppgraderingen som nå er gjort i sameiet. Vi ønsker også å takke samtlige beboere for den fleksibiliteten som ble vist under denne rehabiliteringsperioden. Det var en kort, men intens periode hvor alle måtte yte litt ekstra enten det var å parkere i gaten, støy fra asfaltarbeidene eller malingslukt. Tusen takk alle sammen at vi fikk gjennomført dette arbeidet på rekordtid.

Det har også vært andre krevende oppgaver som har blitt behandlet i perioden. Det har vært et par lekkasjer fra taket ved UA13, som har vist seg at kom fra et sluk på taket. Dette tok det noe tid å finne frem til, men styret håper det nå skal være tett. Resultat vil vise seg når snøen smelter nå til våren.

Informasjon til beboerne har også vært et mål for styret. Bruk av epost og sms-tjeneste har blitt innført noe som styret håper har bidratt til ytterligere dekking av informasjonsbehovet. Dette har også vært et nyttig hjelpemiddel under rehabiliteringen hvor styret var avhengig av rask respons fra sameierne med tanke på f.eks. flytting av biler etc. Samtlige rundskriv og oppslag har også blitt publisert på sameiets nettside, som også dette året har fått en ny layout og noen mindre justeringer.

Sameiets nettside (www.bjornsletta.no) er en del av den avtalen vi har med OBOS Eiendomsforvaltning. OBOS har nå oppjustert sitt eget «styrerom.no» som har vært et viktig hjelpemiddel for styret. Siden denne tjenesten allerede omfattes av den pakken sameiet kjøper av sin forvalter besluttet styret at vi avslutter samarbeidet med Boalliansen.

Det har vært avholdt tre samlinger for beboerne; vårdugnad, sommerfest og julegrantenning. Dugnaden ble gjennomført med god oppslutning av både voksne og barn. Etter endt dugnad samlet deltakerne seg rundt grillen, og det ble spist pølser og drukket brus.
Sommerfesten ble avholdt i juni, og det var et godt oppmøte blant sameiets beboere.

I forbindelse med julegrantenningen første søndag i advent, ble det servert pepperkaker og gløgg til de fremmøtte til tross for et kraftig regnvær. Juletreet ble tent. Styret ønsker å takke familien Robøle som nå i flere år har bistått styret med å arrangere dette.

Radonmåling
Styret arbeider fremdeles med denne saken i en av sameiets leiligheter. Verdiene er ikke særlig høye, men firmaet Eurolab som har foretatt målingen har kommet med forslag til tiltak som styret er i dialog med beboer om.

Øking av fellesutgiftene fra 1.1.19 med 5 %
I forbindelse med budsjettarbeidet for 2019 besluttet styret etter rådføring med OBOS eiendomsforvaltning å sette opp fellesutgiftene i 2019 med 5 %. På denne måten får sameiet økte inntekter allerede fra årets begynnelse.

Styret har inngått ny avtale med OBOS-banken til vår sparekapital som pr. årsskifte var på en million kroner slik at vi nå oppnår en rente på 1,6 %.

Grøntanlegg/Parkering
Styret gikk til innkjøp av et par nye benker ved huskestativet. Sameiets gressplener har gjennom sesongen blitt klippet av firmaet Gårdsreform. Styret ser seg svært fornøyd med de tjenestene som blir utført av dette selskapet som hadde oppstart i sameiet høsten 2018. Det samme firmaet leverer også renholdstjeneste, vaktmestertjeneste, matteservice osv. til sameiet. I tillegg har det vært ekstra klipping av hekken langs Ullern allé, mot barnehagen, og av busker- og planter i bed og rabatter. Et par av tuntrærne ble også beskåret senhøstes.

Fakturering av strømforbruk til el/hybridbil
Det har vært en øking i å få installert ladding til el/hybridbil i sameiets garasjer. Det er mulig å få installert to ulike typer ladesystemer. Rutinen er at når en ønsker å kople seg til el-bil anlegget, må styret informeres. Det må innbetales en engangsavgift og styret varsler elektrofirmaet. Det monteres en egen strømmåler pr. garasjeplass. Avlesing av strømforbruket gjøres av styret og belastes den enkelte beboer kvartalsvis. Forvaltningsselskapet foretar nå den nødvendige faktureringen hvert kvartal etter at styret har lest av målerne og sendt inn dataene.

Brannvern
Forskrift om brannforebygging ble endret i 2016. Dessverre fant Norsk Brannvern også i 2018 en del feil hos flere av sameierne, da de fortok sin inspeksjonsrunde. Disse har blitt tilskrevet av styret. Vi henstiller alle sameiere om å ta brannsikring på alvor. Pass på ved bruk av skjøteledninger og monter gjerne komfyrvakt. Vi henstiller på det sterkeste at alle gir Norsk Brannvern tilgang til sin leilighet. Hensikten er å gi råd og komme med forslag om god brannsikkerhet. En eventuell brann vil ramme oss alle.

I forbindelse med rehabiliteringen har det nå blitt montert brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger og i garasjeanleggene. Ved testing av klokker og anlegg ble alt funnet i orden til tross for at enkelte beboere hevdet at de ikke hadde hørt at alarmen ble utløst. Det kan informeres om at brannklokkene ringer med en frekvens på 100 desibel. Det kan nok til tross for dette være enkelte som ikke hører klokken dersom fjernsynet står høyt på, eller en har på seg øreklokker osv.

Styret minner også om at dersom brannalarmen skulle utløses er oppmøteplassen til sameiet på gangveien ved tørkestativet bak ved dukkehuset. Her er det også satt opp et skilt med «møteplass».

Styret gjorde avtale med Oslo Brann- og redningsetat Feiervesenet (OBF) om å foreta en stikkprøvekontroll på ni tilfeldige ildsteder i sameiet for å sjekke om disse var i orden. I den første rapporten vi mottok var det i henhold til OBF feil på åtte av disse ni ildstedene. Styret engasjerte derfor en feiermester til å gå over igjen disse ildstedene samtidig som han innhentet dokumentasjonen som ble utstedt på ildstedene da bygningsmassen var ny. Etter at feiermesteren fremla dokumentasjonen på ildstedene som kom fra plan- og bygningsetaten, bekreftet OBF at de originale ildstedene er godkjent.

HMS
Styret har nå tatt i bruk den nyutviklede HMS-modulen i OBOS-portalen. Her registreres oppgaver og avvik som sikrer styret å ha dette viktige arbeidet under kontroll, og at vi følger de regler og oppgaver som er pålagt oss. Det var to avvik som skjedde under rehabiliteringsprosjektet, som begge er registret i HMS dokumentasjonen til sameiet.

Ved innføringen av ny personvernlovforskrift juni 2017 (GDPR) har styret gått gjennom egne rutiner for håndtering av personopplysninger. Beboere i sameiet skal i henhold til gjeldende forskrift ha fullt innsyn i hva som er registrert på en selv. All informasjon ligger i dag lagret hos OBOS-forvaltning, hvor navn, adresse, leilighetsnummer, brøk osv. er registrert på den enkelte sameier. Ønsker en ytterligere informasjon om dette kan en sameier kontakt med forvaltningsselskapet.

Styret har også fremskaffet databehandleravtaler med nødvendige leverandører som håndterer personopplysninger for sameiet. Det gjelder tilgang til kjøreporten Came Norge AS og firmaet Trygge Rom AS, som håndtere nøkkel- og brikketilgang.

Styret har også i perioden gått til utskifting av en brannstige i en oppgang da vi har fått bemerkning av OBF om at stigene i oppgangene er noe myke og litt korte. Vi vil nå teste ut èn stige ad gangen før de to resterende stigene skiftes ut.

Styrets planer for 2019
Av større oppgaver for året er å få pusset opp fasaden av sameiet mot Ullern alle (terrassesiden) og endeveggene. I tillegg må det males murvegger ved enkelte inngangspartier.

Styret vil også igangsette arbeidet med å innhente tilbud på nytt porttelefonsystem. En annen oppgave er også en vurdering og kartlegging av sameiets kabel/bredbåndstilbud. Det er behov for en oppgradering av anlegget ikke minst med tanke på økende behov for streaming, og ønske om økt hastighet på bredbånd.

3. Årsregnskapet for 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 3 391 806.
Se note 3 vedrørende andre inntekter.

Kostnader
Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 7 084 260.
Dette er kr 3 909 580,- høyere enn budsjettert og skyldes rehabiliteringsprosjektet som er gjennomført i sameiet dette året.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 749 448 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 165 554,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2019
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. 1 million kroner til større vedlikehold som omfatter maling av fasade terrasseside i tillegg til endevegger. Styret har innhentet tilbud på arbeidet og forventer oppstart våren 2019 så snart været tillater det.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring
Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 26 000,- siden budsjettet i 2018. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnsletta Boligsameie.

Lån
Bjørnsletta Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)
Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 1,6 % p.a

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019. Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bjørnsletta Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnsletta Boligsameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2018 • Resultatregnskap for 2018 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. februar 2019
BDO AS

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 289 163, KUNDENR. 7260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 369 424	3 136 856	3 360 000	3 528 000
Andre inntekter	3	22 382	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 391 806**	**3 176 856**	**3 360 000**	**3 528 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-11 280	-15 510
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 970	-9 809	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 745	-113 735	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-32 453	-93 450	-11 000	-35 000
Kontingenter		-1 400	-2 640	-1 700	-1 700
Drift og vedlikehold	8	-4 876 427	-888 456	-1 260 000	-1 545 000
Forsikringer		-201 400	-208 350	-186 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-583 181	-547 625	-584 000	-635 000
Energi/fyring		-307 642	-214 115	-210 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 774	-248 949	-253 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-581 169	-429 696	-452 200	-627 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 084 260**	**-2 848 104**	**-3 174 680**	**-3 876 210**
DRIFTSRESULTAT		**-3 692 454**	**328 752**	**185 320**	**-348 210**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 661	9 995	0	0
Finanskostnader	12	-69 655	-49 997	-50 000	-225 000
RES. FINANS INNT./-KOSTNADER		**-56 995**	**-40 002**	**-50 000**	**-225 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 749 448**	**288 750**	**135 320**	**-573 210**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			234 334		
Fra opptjent egenkapital		-234 333	0		
Udekket tap		-3 515 115	0		
Reduksjon udekket tap			54 416		

BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 289 163, KUNDENR. 7260

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		511	19 909
Kortsiktige fordringer	13	147 079	129 887
Driftskonto OBOS-banken		228 021	686 016
Sparekonto OBOS-banken		1 173 989	322 522
Sparekonto OBOS-banken II		5 290	848 548
SUM OMLØPSMIDLER		**1 554 889**	**2 006 882**
SUM EIENDELER		**1 554 889**	**2 006 882**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	234 333
Udekket tap	14	-3 515 115	0
SUM EGENKAPITAL		**-3 515 115**	**234 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 680 670	1 154 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 680 670**	**1 154 228**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		232 872	249 648
Leverandørgjeld		155 527	354 196
Påløpte renter		936	4 133
Påløpte avdrag		0	10 343
SUM KORTSIKTIG GJELD		**389 335**	**618 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 554 889**	**2 006 882**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. mars 2019
Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Mona Flemmen	Dag Andersen	Erik Berentzen	Lars-Henrik Evjan
(sign)	(sign)	(sign)	(sign)

NOTE: 1
Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
Innkrevne felleskostnader

Felleskostnader	3 359 824
Dugnad	9 600
Sum innkrevde felleskostnader	**3 369 424**

NOTE: 3
Andre inntekter

Ladestasjon EL-bil	8 000
Korrigeringer på reskontro	137
Salg av nøkkelbrikker	14 245
Sum andre inntekter	**22 382**

NOTE: 4
Personalkostnader

Innberettet del av bilgodtgjørelse	-42
Naturalytelser speilkonto	42
Arbeidsgiveravgift	-14 100
Sum personalkostnader	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er der av ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
Styrehonorar
Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 005,-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
Revisjonshonorar
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 970,-.

NOTE: 7
Konsulenthonorar

Juridisk bistand	-17 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-14 065
Andre konsulenthonorarer	-1 200
Sum konsulenthonorar	**-32 453**

NOTE: 8
Drift og vedlikehold

Colosseum Byggconsult AS	-2 529 438
Vaktmesterkompaniet AS	-1 690 561
Sum større bygningsmessige vedlikehold	**-4 219 999**
Drift/vedlikehold bygninger	-177 268
Drift/vedlikehold VVS	-14 498
Drift/vedlikehold elektro	-76 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270 955
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 361
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 398
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 848
Kostnader dugnader	-1 649
Sum drift og vedlikehold	**-4 876 427**

NOTE: 9
Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgift	-349 734
Feieravgift	-18 945
Renovasjonsavgift	-214 502
Sum kommunale avgifter	**-583 181**

NOTE: 10
Andre driftskostnader

Lokalleie	-3 092
Container	-6 712
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 590
Verktøy og redskaper	-870

Lyspærer og sikringer	-3 538
Vaktmestertjenester	-196 250
Renhold ved firmaer	-216 867
Snørydding/gressklipping	-65 519
Andre fremmede tjenester	-1 863
Trykksaker	-4 840
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 640
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 005
Andre kontorkostnader	-26 722
Porto	-3 811
Bilgodtgjørelse	-410
Reisekostnader	-320
Bank- og kortgebyr	-2 757
Velferdskostnader	-4 364
Sum andre driftskostnader	**-581 169**

NOTE: 11

Finansinntekter

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 073
Sum Finansinntekter	**12 661**

NOTE: 12

Finanskostnader

Andre rentekostnader	-270
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 180
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 205
Sum Finanskostnader	**-69 655**

NOTE: 13

Kortsiktige fordringer

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	147 079
Sum Kortsiktige fordringer	**147 079**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 14

Udekket tap (negativ egenkapital)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den

perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15

Pante- og gjeldsbrevlån

OBOS banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,65 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2015	-1 413 873	
Nedbetalt tidligere	259 645	
Nedbetalt i år	129 458	
		-1 024 770
OBOS Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-3 680 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 100	
		-3 655 900
Sum Pante- og gjeldsbrevlån		**-4 680 670**

4. Godtgjørelse til styret

Se forlag til budsjett side 13 under årsregnskap.

5. Innkomne forlag

Forslag 1
Oppdaterte Vedtekter i henhold til Lov om Eierseksjoner av 16.6.2017

Fra Styret
De endringer som er gjort her er helt nødvendige ut fra ny lov.

(Oppdaterte Vedtekter m/nødvendige endringer i hht. Lov om Eierseksjoner)

VEDTEKTER
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Innhold

§1 Innledning og formål 21
§2 Forholdet mellom sameierne 21
§3 Råderett 21
§4 Rett til bruk 21
§5 Vedlikehold 22
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje 22
§7 Husordensregler 22
§8 Felleskostnader 23
§9 Mislighold 23
§10 Årsmøtet 23
§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt 24
§12 Saker på ordinært årsmøte 24
§13 Møteledelse – protokoll 24
§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav 24
§15 Habilitet 25
§16 Styre og forretningsfører 25
§17 Styrets og forretningsførers habilitet 25
§18 Regler for valgkomité 25
§19 Regnskap og revisjon 26
§20 Eierseksjonslovens anvendelse 26
§3 Råderett 31
§4 Rett til bruk 31
§4 Rett til bruk 34
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje 34

Vedtekter vedtatt i ordinært sameiermøte (årsmøte) den 27. mars 2001 som oppdatering av vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 20. september 1983, senere justert i sameiermøte mars 1995. Oppdateringen er i hovedsak tilpasning til ny lov om Eierseksjoner datert 23. mai 1997 nr. 31.

Endret i ordinært årsmøte 05.03.07, 21.03.11, 20.04.13, 05.04.16, 06.04.17, 12.04.2018 og 09.94.2019 med oppdatering iht ny lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65.

§1 Innledning og formål

Sameiets navn er "Bjørnsletta Boligsameie". Postboks 5, 0311 Oslo. Sameiet består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.02.83, tinglyst 15.02.83. Organisasjonsnummer 983 338 917.

Formålet med dannelsen av sameiet er:

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 med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. §9.

§2 Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§3 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremgår av vedtektene. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013, som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

§4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg på hver side av bruksområdet, men denne skal ikke være høyere enn 1,6 meter og ikke bredere enn 1,2 meter regnet fra betongvegg.

Et vilkår for å kunne få særskilt bruksrett til fellesarealet, er at seksjonseier påtar seg vedlikeholds-ansvar for dette området.

Sameier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide terrassen med inntil 2,5 meter beregnet fra leilighetens yttervegg.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres av andre for seksjonseiers regning.

§5 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt. Det vil si vedlikeholdsansvaret ligger på seksjonseier fra og med sikringsskapet og til og leilighet.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og innvendig leilighetsdør
- Innvending ildsted/peis

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven §34.

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §37, jf. §29.

§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje

Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene. En seksjonseier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren av ladbar enhet må også forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret.

§7 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§8 Felleskostnader

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter leilighetenes brutto gulvareal (leilighetens brøk). Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jf. §9.

De andre seksjonseierne 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 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§9 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13. Jf. Eierseksjonsloven §39.

§10 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen - dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte kalles inn med kortere varsel enn åtte dager. Likevel ikke mindre enn tre dager.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir sin tillatelse.

§12 Saker på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre med vararepresentant
4. Innkommende forslag som er nevnt i innkallingen

§13 Møteledelse – protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet måtte utpeke.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 medføre for den enkelte seksjonseier.

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§15 Habilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

§16 Styre og forretningsfører

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmene velges for 2 - to år av gangen. Varemedlem for 1 - ett år av gangen.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
Maksimalt 2 – to styremedlemmer kan skiftes ut samtidig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

§17 Styrets og forretningsførers habilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§18 Regler for valgkomité

- Valgkomiteen velges for ett år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
- Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:
  - De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
  - Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
  - Styret skal kunne samarbeide godt.
- Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.
- Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:
  - Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.

  - Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
  - Henvise til vedtektene.
- Alle sameierne har rett til å sende inn begrunnede forslag til valgkomiteen med forslag om hvem de gjerne ser som styremedlemmer.
- Valgkomiteen anbefales å kontakte den man ønsker å innstille som leder, og forhøre seg om hvilke andre personer vedkommende kan tenke seg å ha med i styret.
- Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre eieres eller sittende styres ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra kriteriene oppgitt i punkt 2. helt uavhengig av tilbakemeldinger.
- Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
- Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
- Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

§19 Regnskap og revisjon

Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem på ordinært årsmøte sammen med årsrapport. Regnskap og årsrapport skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§20 Eierseksjonslovens anvendelse

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, med senere revisjoner, til anvendelse.

Vedlegg 1: Tinglyst oversikt over garasjefordeling i Bjørnsletta boligsameie

***Forslag til vedtak*:**
Årsmøte vedtok nye Vedtekter oppdatert etter Lov om Eierseksjoner av 16.6.17.

VEDLEGG 1 (4 sider)

Gnr 28, bnr 105. Bjørnsletta Boligsameie - Ullern Alle 05 - 23, 0381 Oslo.

Fordelling av garasjeplasser fordselt på leilighet / seksjons nummer. Etter at sameiet har solgt 3 leiligheter til beboere 2012/2013.

Seksjon	Garasje plass	
1	29	39
2	30	
3	42	
4	41	
5	36	
6	37	
7	27	
8	28	
9	32	
10	33	
11	34	
12	35	
13	48	
14	47	
15	43	
16	31	
17	40	
18	38	
19	25	44
20	26	
21	46	
22	45	
23	12	
24	13	
25	17	
26	18	56
27	23	
28	24	49
29	58	
30	57	
31	53	
32	16	
33	21	
34	22	
35	10	
36	11	
37	14	
38	15	
39	50	
40	20	
41	60	
42	59	

Seksjon	Garasje plass	
43	55	
44	54	
45	51	
46	52	
47	2	
48	4	
49	8	
50	9	
51	84	77
52	61	
53	6	
54	7	
55	81	
56	83	
57	3	
58	5	
59	79	19
60	80	
61	63	
62	62	
63	73	
64	72	
65	65	
66	64	
67	76	
68	78	
69	67	
70	66	
71	75	
72	74	
73	69	
74	68	
75	71	
76	70	

Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983

Plass nr 1	Til disposisjon for sameiet
Plass nr 19	Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
Plass nr 49	Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
Plass nr 61	Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
Plass nr 77	Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
Plass nr 82	Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

Oslo Mars 2013

Erik Berentzen - Styreleder

BYSKRIVEREN I OSLO
TINGLYSINGSDISTRIKT
13 FEB 1983
UNDERSKRIFT

BEGJÆRING
til
Oslo Byskriverembete
om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1059 i Oslo
i eierseksjoner.

1. På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1983.

2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasjeplass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.

5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at skjøte på seksjonen er tinglyst.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader, fra skjøtning frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
1	18	1	116	5	29 39	1/76
2	18	1	106	4	30	1/76
3	18	1	106	4	42	1/76
4	18	1	116	5	41	1/76
5	18	1	106	4	36	1/76
6	18	1	116	5	37	1/76
7	18	2	107	5	27	1/76
8	18	2	107	5	28	1/76
9	18	2	107	5	32	1/76
10	18	2	107	5	33	1/76
11	18	2	107	5	34	1/76
12	18	2	107	5	35	1/76
13	18	3	99	5	48	1/76
14	18	3	99	5	47	1/76
15	18	3	99	5	43	1/76
16	18	3	99	5	31	1/76

Avskriftens riktighet bekreftes 76 %

Det skal være 76 + 3 plasser): 79 plasser

- 2 -

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
17	18	3	99	5	40	1/76
18	18	3	99	5	30	1/76
19	18	4	99	5	25	1/76
20	18	4	99	5	26	1/76
21	18	4	99	5	46	1/76
22	18	4	99	5	45	1/76
23	19	1	116	5	12	1/76
24	19	1	106	4	13	1/76
25	19	1	106	4	17	1/76
26	19	1	116	5	18	1/76
27	19	1	106	4	23	1/76
28	19	1	116	5	24	1/76
29	19	2	107	5	58	1/76
30	19	2	107	5	57	1/76
31	19	2	107	5	53	1/76
32	19	2	107	5	16	1/76
33	19	2	107	5	21	1/76
34	19	2	107	5	22	1/76
35	19	3	99	5	10	1/76
36	19	3	99	5	11	1/76
37	19	3	99	5	14	1/76
38	19	3	99	5	15	1/76
39	19	3	99	5	50	1/76
40	19	3	99	5	20	1/76
41	19	4	99	5	60	1/76
42	19	4	99	5	59	1/76
43	19	4	99	5	55	1/76
44	19	4	99	5	54	1/76
45	19	4	99	5	51	1/76
46	19	4	99	5	52	1/76
47	20	1	116	5	2	1/76
48	20	1	106	4	4	1/76
49	20	1	106	4	8	1/76
50	20	1	116	5	9	1/76
51	20	2	107	5	84	1/76
52	20	2	107	5	1	1/76
53	20	2	107	5	6	1/76
54	20	2	107	5	7	1/76
55	20	3	99	5	81	1/76
56	20	3	99	5	83	1/76
57	20	3	99	5	3	1/76
58	20	3	99	5	5	1/76
59	20	4	99	5	79	1/76
60	20	4	99	5	80	1/76
61	20	4	99	5	63	1/76
62	20	4	99	5	62	1/76
63	21	1	116	3	73	1/76
64	21	1	86	2	72	1/76
65	21	1	86	2	65	1/76
66	21	1	116	3	64	1/76
67	21	2	107	5	76	1/76
68	21	2	88	4	78	1/76
69	21	2	99	4	67	1/76
70	21	2	107	5	66	1/76

%

Plass 19 Plass 82

- 3 -

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasjep plass nr.	Sameiebrøk
71	21	3	99	5	75	1/76
72	21	3	99	5	74	1/76
73	21	3	99	5	69	1/76
74	21	3	99	5	68	1/76
75	21	4	99	5	71	1/76
76	21	4	99	5	70	1/76

./. Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Oslo, 14. februar 1983

Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Carl-Axel Løvenskiold

%

Forslag 2

Fra Styret

Styret har ytterlige forslag til endringer av Vedtektene.

Styrets ytterligere forlag går på paragrafene 3, 4 og 6 nedenfor. Selve forlaget er i markert felt.

Styrets forslag 2A

§3 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremgår av vedtektene. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kortidsutleie på nett eller på annen måte som f.eks. Airbnb eller ombygging av boenheten til flere separate hybler med tanke på utleie regnes som næringsvirksomhet, og er ikke tillatt.

Tilføying av tekst

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013, som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Vedtak 2A:
Årsmøte vedtok forslaget.

Styrets forslag 2B

§4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Beboerne bosatt i første etasje, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

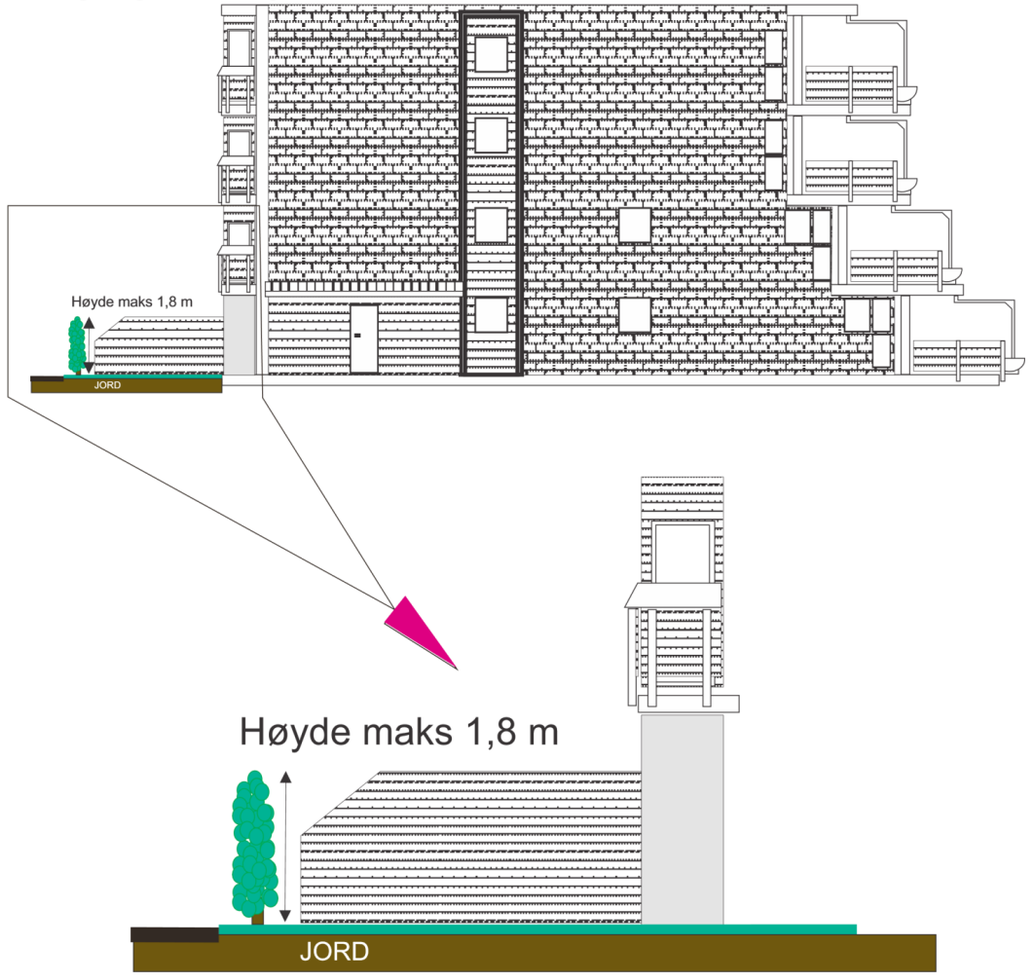
Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene som fremgår av måltegning som følger som vedlegg 2 til disse vedtektene. Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegning.
(Se vedlagte tegning side 32,Vedlegg 2)

Endring av tekst

Vedtak 2B:
Årsmøte vedtok forslaget.

(Vedlegg 2 til forslag pkt 2B)

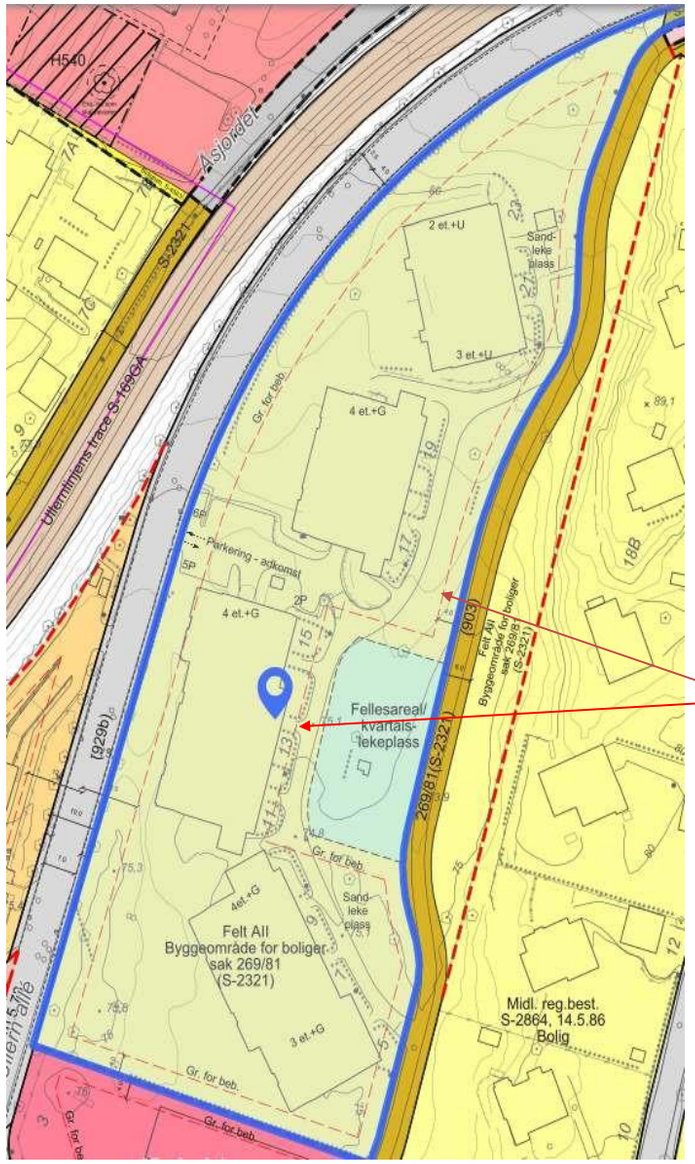
Måltegning §4 forslag 2B



Plassering av skjermvegg/levegg - ref forslag til vedtekter §4 - 2B.
Maks høyde fra grunnen 1,8 meter - og ikke lenger ut enn eksisterende hekk, mot gangvei, men innenfor byggegrensen - se også neste side (side 2) av vedlegget.

Utbygger står ansvarlig for at byggverket er lovlig satt opp i forhold til plan og bygningsloven.

Forts. Vedlegg 2
til forslag pkt 2B



Rød striplet linje;
Bygge grense for
Gårds-/bruks nr: 28/1059
Ullern bydel, 0381 Oslo

Styrets forslag 2C

§4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Beboerne bosatt i første etasje, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene som fremgår av måltegning som følger som vedlegg 2 til disse vedtektene. Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegning.

Et vilkår for å kunne få særskilt bruksrett til fellesarealet, er at seksjonseier påtar seg vedlikeholds-ansvar for dette området.

Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide plattingen frem til eksisterende hekk.

Endring av tekst

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres av andre for seksjonseiers regning.

Vedtak 2C:
Årsmøte vedtok forslaget.

Styrets forslag 2D

§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje

Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene (fra januar 2017). En seksjonseier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren av ladbar enhet må også forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret.

Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

Tilføying av tekst

Vedtak 2C:
Årsmøte vedtok forslaget.

Forslag 3

Endring av Vedtekter

Fra Bente Cook og Erik Andreassen, UA23

Det er et økende problem at det i eierseksjonssameier utøves en intensiv form for korttidsutleie, eks. Airbnb, som i tillegg til å være svært sjenerende for naboene også får karakter av å være hotellvirksomhet. Slik næringsvirksomhet i boligseksjoner er i strid med formålet; bruk til beboelse, og sånn sett allerede ulovlig også etter eierseksjonsloven.

Opprinnelige tekst (nåværende vedtekter):
«§4 Rettslig disposisjonsrett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.
Disposisjonsretten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013, datert mars 2013.»

Vedtak:
Vi har derfor følgende forslag til revisjon av vedtektene, §4:
«§4 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering, ***og utleie må være av minimum 90 dagers varighet.*** Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet. Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013.»

Tilføying av tekst

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende funksjoner/personer er på valg:

Styremedlem	Erik Berentzen, UA19
Varamedlem	Svein Haddeland, UA11

Valgkomiteen innstiller følgende personer til å sitte i styret

a) Som styremedlemmer foreslås
   a. Erik Berentzen, UA19 for 2 år (gjenvalg)
   b. Svein Haddeland, UA11 for 2 år (opprykk fra vara)

b) Som varamedlem for 1 år foreslås:
   a. Inger-Lise Etholm, UA7 for 1 år

c) Som valgkomité for 1 år foreslås:
   a. Dag Andersen, UA11
   b. Hans Jørgen Breder, UA9
   c. Fredrik Kloster-Hansen, UA15 (vara)

Dersom valgkomiteens forslag blir vedtatt blir styrets sammensetning følgende:

Leder	Mona Flemmen, UA15	2018-2020
Styremedlem	Lars-Henrik Evjan, UA23	2018-2020
Styremedlem	Erik Berentzen, UA19	2019-2021
Styremedlem	Svein Haddeland, UA11	2019-2021
Varamedlem	Inger-Lise Etholm, UA7	2019-2020

Oslo, mars 2019

Valgkomiteen for Bjørnsletta Boligsameie

Ola Robøle (sign)	Inger-Lise Etholm (sign)	Fredrik Kloster-Hansen (sign)

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Bjørnsletta Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med firmaet Gårdreform AS ved Ivar Jacobsen, som kan kontaktes på telefon +47 934 40 931. Arbeider som ønskes utført privat om ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for selv.

Renhold
Sameiet har avtale med firmaet Gårdreform om renhold av fellesarealene. Det samme gjelder matter som er plassert i oppgangene ved inngangsdør, og ved inngangsdør fra garasjeanlegget.

Nøkler/skilt
Nøkler til egen leilighet og nøkkelbrikker for inngangsdørene bestilles pr. epost enten til brikker@bjornsletta.no eller til styreleder@bjornsletta.no. Husk at full navn, adresse, mobilnummer, nøkkel og/eller brikkenummer må oppgis i tillegg til antall nøkler/brikker. Faktura sendes bestiller. Mer informasjon ligger på sameiets nettside.

Garasjeporter
Styret har inngått avtale med Came Norge AS om å drifte og registrere brukere av garasjeportene som nå åpnes enten med nøkkelbrikke eller med et eget mobilnummer. Ønskes tilgang til garasjeport kontaktes styre pr. mail med fullt navn, adresse, epost og mobilnummer som ønskes bruk for å åpne porten. Faktura for tilgangen sendes direkte til bestiller.

Malingskoder til ute og inne
Malingskoder og annen praktisk info ligger på sameiets nettside i tillegg til alle informasjonsskriv som har blitt distribuert.

Markiseduk
Sameiet har rabattavtale med Markisemannen. Styret henstiller også til at sameiet holder seg til 3 farge/mønstervalg når det gjelder markiseduk. Dette gir et penere visuelt inntrykk. Kontakt markisemannen AS, v/Magne Jensen, mobil: 949 80 808 eller på epost: mange@lunex.no

Skilt for porttelefon/postkasse
Styret henstiller alle sameierne om å bestille skilt til portelefon og postkasse hos samarbeidspartner. Da slipper vi lapper og andre klistrelapper som ikke gir noe godt visuelt inntrykk i våre nye oppussede oppganger. Trenger du nytt navn på postkasse eller portelefon ta kontakt med firmaet Data Call AS, v/Ivar Høvik eller Tor E. Vetland, tlf.: 67 58 99 00 / 928 80 906.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 450346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Styret har også vært i dialog med If forsikring om en ny gjennomgang av sameiet etter at vi nå har installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet noe som bør få konsekvenser for sameiets årlige premie.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det er svært viktig at den enkelte seksjonseier selv sørger for å ha en egen hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har avtale med Norsk Brannvern som årlig foretar inspeksjon i den enkelte beboers leilighet for å sjekke at alt er på plass etter gjeldende forskrifter. Dessverre er det enkelte beboere som ikke åpner for styrets samarbeidspartner, men dette fremgår i rapporter som utarbeides og inngår i sameiets HMS-dokumentasjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Styret har i perioden tatt i bruk den nye HMS-modulen som er utarbeidet av OBOS og som ligger i deres elektroniske portal i forbindelse med Styrerommet.no.

Styre henstiller til sameierne om ikke å henge opp private bilder, julekranser, foto etc. på veggene i oppgangene. Husk vi har alle en egen smak og oppgangene er felleseie som styret forvalter på vegne av alle.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV
Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så ta kontakt med kundetjenesten til Get på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

VEDTEKTER

Vedtekter vedtatt i ordinært sameiermøte (årsmøte) den 27. mars 2001 som oppdatering av vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 20. september 1983, senere justert i sameiermøte mars 1995. Oppdateringen er i hovedsak tilpasning til ny lov om Eierseksjoner datert 23. mai 1997 nr. 31. Endret i ordinært sameiermøte 05.03.07, 21.03.11, 20.04.13, 05.04.16, 06.04.17 og 12.04.2018.

§1 Innledning og formål
Sameiets navn er "Bjørnsletta Boligsameie". Postboks 5, 0311 Oslo. Sameiet består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.02.83, tinglyst 15.02.83. Organisasjonsnummer 983 338 917.

§2
Formålet med dannelsen av sameiet er:
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 med alminnelig flertall på sameiermøtet, jf. §9.

§3 Forholdet mellom sameierne
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§4
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013.

§5
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene (fra januar 2017). En sameier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke

det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren av ladbar enhet må også forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret.

§6 Særskilt bruksrett til deler av fellesareal – med utvidet vedlikeholdsplikt
Beboerne bosatt i første etasje kan etter søknad til styret, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg på hver side av bruksområdet, men denne skal ikke være høyere enn 1,6 meter og ikke bredere enn 1,2 meter regnet fra betongvegg.

Et vilkår for å kunne få særskilt bruksrett til fellesarealet, er at sameier påtar seg vedlikeholdsansvar for dette området.

Sameier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide terrassen med inntil 2,5 meter beregnet fra leilighetens yttervegg.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres av andre for seksjonseiers regning.

§7
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§8
Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter leilighetenes brutto gulvareal. Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

§ 9
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§10
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte kalles inn med kortere varsel enn åtte dager. Likevel ikke mindre enn tre dager.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

§ 11
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan representere mer enn tre sameiere ved fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameierne har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet med vanlig flertall gir sin tillatelse.

§12
På ordinært sameiermøte skal behandles:
1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentant.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13
Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den lederen måtte utpeke. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes

tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg, makeskifte eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Beslutninger av annen art som etter forholdene i sameiet må anses som vesentlig.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§14
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§15 Styre og forretningsfører
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges en varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene velges for 2 - to år av gangen. Varemedlem for 1 - ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt 2 – to styremedlemmer kan skiftes ut samtidig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§16
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

§17
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§18 Regler for valgkomité

- Valgkomiteen velges for ett år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
- Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:
- De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
- Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
- Styret skal kunne samarbeide godt.
- Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.
- Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:
- Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
- Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
- Henvise til vedtektene.
- Alle sameierne har rett til å sende inn begrunnete forslag til valgkomiteen med forslag om hvem de gjerne ser som styremedlemmer.
- Valgkomiteen anbefales å kontakte den man ønsker å innstille som leder, og forhøre seg om hvilke andre personer vedkommende kan tenke seg å ha med i styret.
- Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre eieres eller sittende styres ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra kriteriene oppgitt i punkt 2. helt uavhengig av tilbakemeldinger.
- Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
- Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
- Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

§19 Regnskap og revisjon

Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem på ordinært sameiermøte sammen med årsberetning. Regnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§20

For øvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner, med senere revisjoner, til anvendelse.

Vedlegg 1: Tinglyst oversikt over garasjefordeling i Bjørnsletta boligsameie

VEDLEGG 1 (4 sider)

Gnr 28, bnr 105. Bjørnsletta Boligsameie - Ullern Alle 05 - 23, 0381 Oslo.

Fordelling av garasjeplasser fordselt på leilighet / seksjons nummer. Etter at sameiet har solgt 3 leiligheter til beboere 2012/2013.

Seksjon	Garasje plass	
1	29	39
2	30	
3	42	
4	41	
5	36	
6	37	
7	27	
8	28	
9	32	
10	33	
11	34	
12	35	
13	48	
14	47	
15	43	
16	31	
17	40	
18	38	
19	25	44
20	26	
21	46	
22	45	
23	12	
24	13	
25	17	
26	18	56
27	23	
28	24	49
29	58	
30	57	
31	53	
32	16	
33	21	
34	22	
35	10	
36	11	
37	14	
38	15	
39	50	
40	20	
41	60	
42	59	

Seksjon	Garasje plass	
43	55	
44	54	
45	51	
46	52	
47	2	
48	4	
49	8	
50	9	
51	84	77
52	61	
53	6	
54	7	
55	81	
56	83	
57	3	
58	5	
59	79	19
60	80	
61	63	
62	62	
63	73	
64	72	
65	65	
66	64	
67	76	
68	78	
69	67	
70	66	
71	75	
72	74	
73	69	
74	68	
75	71	
76	70	

Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983

Plass nr 1	Til disposisjon for sameiet
Plass nr 19	Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
Plass nr 49	Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
Plass nr 61	Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
Plass nr 77	Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
Plass nr 82	Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

Oslo Mars 2013

Erik Berentzen - Styreleder

DAGBOKFØRT
15 Feb 83 004627
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

B E G J Æ R I N G
til
Oslo Byskriverembete
om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1059 i Oslo
i eierseksjoner.

1. På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1983.

2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasjeplass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.

5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at skjøte på seksjonen er tinglyst.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader, fra skjøtning frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
1	18	1	116	5	29 39	1/76
2	18	1	106	4	30	1/76
3	18	1	106	4	42	1/76
4	18	1	116	5	41	1/76
5	18	1	106	4	36	1/76
6	18	1	116	5	37	1/76
7	18	2	107	5	27	1/76
8	18	2	107	5	28	1/76
9	18	2	107	5	32	1/76
10	18	2	107	5	33	1/76
11	18	2	107	5	34	1/76
12	18	2	107	5	35	1/76
13	18	3	99	5	48	1/76
14	18	3	99	5	47	1/76
15	18	3	99	5	43	1/76
16	18	3	99	5	31	1/76

Avskriftens riktighet bekreftes JEL

Det skal være 76 + 3 plasser): 79 plasser

- 2 -

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
17	18	3	99	5	40	1/76
18	18	3	99	5	30	1/76
19	18	4	99	5	25, 44	1/76
20	18	4	99	5	26	1/76
21	18	4	99	5	46	1/76
22	18	4	99	5	45	1/76
23	19	1	116	5	12	1/76
24	19	1	106	4	13	1/76
25	19	1	106	4	17	1/76
26	19	1	116	5	18, 56	1/76
27	19	1	106	4	23	1/76
28	19	1	116	5	24	1/76
29	19	2	107	5	58	1/76
30	19	2	107	5	57	1/76
31	19	2	107	5	53	1/76
32	19	2	107	5	16	1/76
33	19	2	107	5	21	1/76
34	19	2	107	5	22	1/76
35	19	3	99	5	10	1/76
36	19	3	99	5	11	1/76
37	19	3	99	5	14	1/76
38	19	3	99	5	15	1/76
39	19	3	99	5	50	1/76
40	19	3	99	5	20	1/76
41	19	4	99	5	60	1/76
42	19	4	99	5	59	1/76
43	19	4	99	5	55	1/76
44	19	4	99	5	54	1/76
45	19	4	99	5	51	1/76
46	19	4	99	5	52	1/76
47	20	1	116	5	2	1/76
48	20	1	106	4	4	1/76
49	20	1	106	4	8	1/76
50	20	1	116	5	9	1/76
51	20	2	107	5	84	1/76
52	20	2	107	5	1	1/76
53	20	2	107	5	6	1/76
54	20	2	107	5	7	1/76
55	20	3	99	5	81	1/76
56	20	3	99	5	83	1/76
57	20	3	99	5	3	1/76
58	20	3	99	5	5	1/76
59	20	4	99	5	79	1/76
60	20	4	99	5	80	1/76
61	20	4	99	5	63	1/76
62	20	4	99	5	62	1/76
63	21	1	116	3	73	1/76
64	21	1	86	2	72	1/76
65	21	1	86	2	65	1/76
66	21	1	116	3	64	1/76
67	21	2	107	5	76	1/76
68	21	2	88	4	78	1/76
69	21	2	98	4	67	1/76
70	21	2	107	5	66	1/76

Plass 19 Plass 82

- 3 -

Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall bebo.rom	Garasjep plass nr.	Sameiebrøk
71	21	3	99	5	75	1/76
72	21	3	99	5	74	1/76
73	21	3	99	5	69	1/76
74	21	3	99	5	68	1/76
75	21	4	99	5	71	1/76
76	21	4	99	5	70	1/76

./. Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Oslo, 14. februar 1983
Øvre Ullern Byggeselskap A/S
Carl-Axel Løvenskiold

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.09.1983.
Revidert etter vedtak på sameiermøte 27.03.2001, 21.03.2011, 06.04.2017 og 12.04.2018.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av samtlige i husstanden og de personer som gis adgang til leiligheten.

2. Interne konflikter mellom sameiere bør fortrinnsvis forsøkes løst internt før styret involveres. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.

3. All motorisert ferdsel på gang- og stikkveiene skal kun gjøres ved spesielle behov, som flytting, henting/levering av eldre/handikappede/tyngre vare som møbeltransport etc. Parkering på gang- og stikkveiene er kun tillatt ved av og pålessing. All kjøring på gang- og stikkveiene og i garasjene må skje med lav hastighet og stor aktsomhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester til korttidsparkering. Den enkelte sameier har ansvar for å gi håndverkere og andre leverandører av varer informasjon om at det ikke er anledning til å parkere på gang-stikkveiene eller på gressplenene. Ved skade på gressplener, kantstein etc. er den berørte sameier økonomisk ansvarlig.

4. All søppel skal håndteres i henhold til gjeldene regler fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten. All annen søppel enn husholdningsavfall, er den enkelte beboers ansvar – og skal innleveres på gjenbruksstasjoner. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.

5. Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en forsvarlig måte slik at vann og avløp ikke fryser. Det er ikke anledning til å kaste annet enn klosettpapir i toalettet. Det må heller ikke kastes ut ting fra terrasser eller verandaer.

6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

   Fra kl 23:00 til kl 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, høylytt tale og musikk på terrasser og balkonger forstyrrer naboene i stort omfang. Virksomhet som er til sjenanse for andre beboere (banking og annen støy) skal ikke skje etter kl 18:00 lørdager samt på søn- og helligdager.

   Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Til grilling skal kun gass- eller elektrisk grill benyttes. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i kjellerbod.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (som sko, paraplyer, blomster etc.) stående i gangene.

Barnevogner og rullatorer skal settes under trappen i inngangspartiet. Sykler skal plasseres i sportsbod eller i garasjen på beboers egen parkeringsplass eller bod. Annet sportsutstyr o.l. plasseres i egen bod.

Garasjeplassene skal holdes ryddige og rene.
Det skal ikke oppbevares brennbart materiale i garasjen.

Beboere som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om dette. Ved lading av kjøretøy skal sameiet felles tekniske opplegg benyttes, og styret skal anvise monteringssted for gitte måler.
Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm-/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.

Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod etc.

Det er ikke anledning til å bygge eller kle inn deler av garasjen eller tilhørende bod.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. I sameiet holdes en årlig dugnad for vedlikehold og rydding av plener og andre ytre anlegg. Samtlige seksjoner plikter å stille på dugnaden med en voksen person som skal utføre de oppgaver som dugnadsledelsen anviser. Seksjoner som ikke er representert på dugnaden, skal betale et dugnadsgebyr som fastsatt av sameiermøtet.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

    Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Dersom sameieren ikke foretar tilbakeføring innen rimelig frist som styret fastsetter, kan styret besørge tilbakeføringen foretatt for sameierens regning og risiko.

    Beboere med tilgang til hage plikter å holde denne vedlike til enhver tid ved å klippe omkringliggende hekk, plen etc.

11. Gjentatte og/eller alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner og/eller pålegg i henhold til sameiets vedtekter pkt. 6 og pkt. 7, siste ledd.

12. Ordensregler for Garasjeanleggene

1. Alle har et ansvar for å bidra til at uvedkommende ikke slippes inn i garasjene. Alle som benytter garasjene plikter å påse at porten lukkes før man kjører videre. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.

2. Garasjeportene kan kun åpnes ved hjelp av tildelt mobiltelefonnummer, eller utlevert nøkkelbrikke.

3. Garasjeplassen er tinglyst på leiligheten. I henhold til vedtektene må garasjeplass følge med ved salg eller utleie av leilighet.

4. Det er ikke tillatt å kle inn hele eller deler av garasjeplassen eller tilhørende bod.

5. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler, eller lignende er forbudt.

6. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.

7. Kjøretøy skal hensettes innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.

8. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.

9. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

10. Den enkelte garasjeplasseier plikter å utbedre skader på bod/vegg på egen garasjeplass.

11. Det er kun lov å lagre sykkel, kajakk og ski-boks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor den oppmerkede plassen. Lagring av eiendeler (ikke brennbart) på parkeringsplass skal avklares med eier av tilstøtende plasser.

12. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende). Det er heller ikke anledning til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak.

13. Fellesarealer i garasjene skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

14. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal styret varsles umiddelbart.

15. Ved varslet felles rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av garasjeanlegget plikter den enkelte å rydde sin p-plass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Dersom pålegg i denne anledning ikke etterkommes, vil styret forestå rydding for eiers regning.

16. Beboere som ønsker å disponere elbil/hybrid-kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om det. Ved lading av kjøretøy skal sameiets felles tekniske opplegg benyttes.

17. Bjørnsletta boligsameie har installert et system fra Salto for lading av elbil/hybrid kjøretøy med tre koplingspunkter plassert ved oppgangene UA7/13/17. Basert på den strømkapasiteten sameiet har i dag er det totalt mulig med 48 separate ladestasjoner. Systemet er en smartløsning som til enhver tid fordeler kapasiteten som er til rådighet ut til de ulike ladestasjonene.

18. Alle ladepunkter for elbil/hybridkjøretøy skal utstyres med egen måler og bestiller/bruker skal faktureres av sameiet for tilkopling til anlegget (engangsavgift pr. 2018 på kr 4000,-). Oppmontering av ladepunkt faktureres direkte fra leverandør. Avregning av eget forbruk gjøres en gang pr. år av styret og utfaktureres til bruker. Det er forbudt å lade elbil/hybrid kjøretøy på det tidligere elektrisk anlegg i garasjeanlegget.

19. Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.

20. Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod osv.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bjørnsletta Boligsameie

Møtedato: 09.04.2019
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Bjørnsletta Skole

Til stede: 27 seksjonseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kenneth Halvorsen.

Møtet ble åpnet av Mona Flemmen.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kenneth Halvorsen foreslått. Som protokollvitne ble og Børge Haga foreslått.
Vedtak: Begge ble valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.
Vedtak: Årsrapporten ble gjennomgått og anses som behandlet.

---

3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 110 000.
Vedtak: Vedtatt.

---

5. Behandling av innkomne forslag og saker

1. Ajourføring av sameiets vedtekter i hht. Lov om Eierseksjoner av 16.6.2017

For fullstendig saksfremstilling, se innkalling.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

---

2. Styrets øvrige endringer av vedtektene (pkt. 2a, 2b, 2c og 2d)

For fullstendig saksfremstilling, se innkalling.

2A:
Styret foreslår at følgende tekst tilføyes vedtektene §3:
«Kortidsutleie på nett eller på annen måte som f.eks. Airbnb eller ombygging av boenheten til flere separate hybler med tanke på utleie regnes som næringsvirksomhet, og er ikke tillatt.»

Vedtak: Forslaget ble trukket av styret.

2B:
Styret foreslår at §4 3.avsnitt endres til følgende tekst:
Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene som fremgår av måltegning som følger som vedlegg 2 til disse vedtektene. Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegning.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 17 stemmer for, 8 imot. 12 stemte blankt.

2C:
Styret foreslår at §4 5. avsnitt endres til følgende tekst:
Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide plattingen frem til eksisterende hekk.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 20 stemmer for, 8 imot. 9 stemte blankt.

2D:
Styret foreslår at følgende tekst tilføyes §6:
Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

3. Endring av vedtekter §4

For fullstendig saksfremstilling, se innkalling.

Det foreslås å tilføye merket tekst til vedtektene § 4:

«Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering, og utleie må være av minimum 90 dagers varighet. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet. Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013.»

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Erik Berentzen og Svein Haddeland foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt v/akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Inger Lise Etholm foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Dag Andersen, Hans Jørgen Breder og Fredrik Kloster-Hansen foreslått

Vedtak: Alle 3 ble valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Jan-Erik Nielsen/S/	Kenneth Halvorsen/S/	Børge Haga/s/
Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Mona Flemmen	Ullern Alle 15	2018 - 2020
Styremedlem	Lars-Henrik Evjan	Ullern Alle 23	2018 - 2020
Styremedlem	Erik Berentzen	Ullern Alle 19	2019 - 2021
Styremedlem	Svein Haddeland	Ullern Alle 11	2019 - 2021
Varamedlem	Inger-Lise Etholm	Ullern Alle 7	2019 - 2020

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av bud runden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren,når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver krevekopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

BN Bolig Asker, Strøket 6, 1383 ASKER - post@bnbolig.no

BN Bolig

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Ullern allé 11, 0381 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 28, bnr. 1059, snr. 27 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 82-19-00036
Megler: Bjørg Mari Folstad

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. ,-

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ tlf. kr

Lån i v/ tlf. kr

Egenkapital i v/ tlf. kr

Finansiering kr. bekreftet av Dato / kl.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

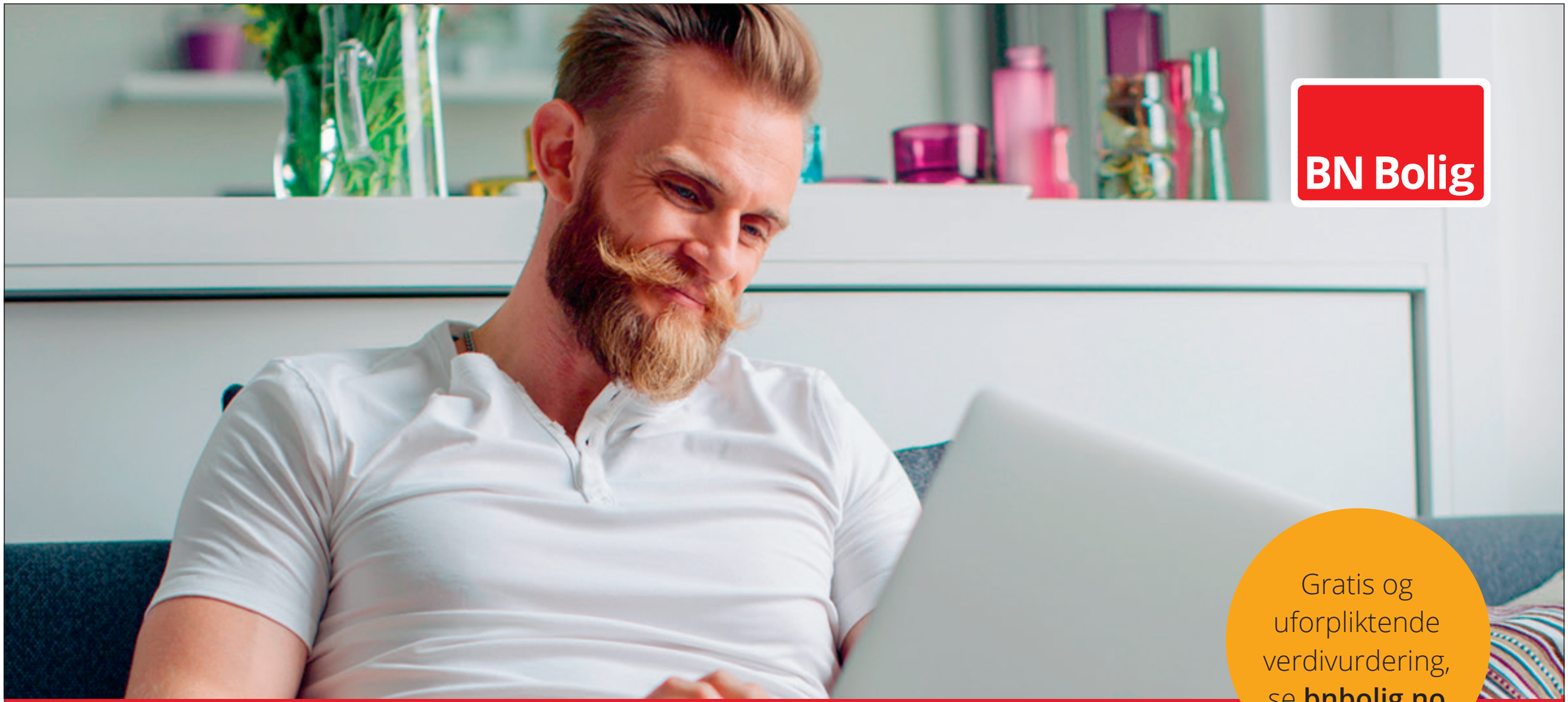
E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift



Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolig.no

DITT NYE HJEM?

ULLERN/ÅSJORDET: Attraktiv selveier med høy standard - 2 store terrasser - Garasjeplass - Solrikt - Svært barnevennlig - Grønne omgivelser

Bjørg Mari Folstad
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon 47 918 12 039
E-post bmf@bnbolig.no

Bjørg Mari Folstad
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: 47 918 12 039
E-post: bmf@bnbolig.no

BN Bolig

BN Bolig Asker
Strøket 6, 1383 ASKER

bnbolig.no