



aktiv.

Silurveien 8C, 0380 OSLO

**Lækker 2-roms med høy standard
fra 2019. Vestvendt terrasse på 10
kvm. Heis. Felles treningsrom,
takterasse og lounge**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Marianne Lund Østhagen

Mobil 934 94 445

E-post marianne@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Felleskostn.: Kr 2 801,-
Selger: Kim Skaug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 39/44 kvm
Tomtstr.: 4331 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 543
Snr. 53
Oppdragsnr.: 1104250044

Velkommen til Silurveien 8C, din nye bolig?

Velkommen til Silurveien 8C - En nyere 2-roms med høy standard og moderne fasiliteter i et eksklusivt bygg fra 2019.

Kort fortalt:

- Lekkert boligbygg fra 2019 med unike fellesfasiliteter som treningsrom, comfortsenter, lekerom, smørebod, sykkelbod, felles takterrasse
- Rikelig med oppbevaringsplass i innvendig bod samt ekstern bod
- Terrassen har god plass til en trivelig sittegruppe
- Lekker kjøkkeninnredning fra Sigdal- Romslig soverom med walk-in closet
- Delikat baderom med opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann og vannbåren gulvvarme oppvarmet via bergvarmeanlegg (inkl. i felleskost) sørger for lave strømudgifter
- Balansert ventilasjon
- Beliggende i et attraktivt og sentralt område
- Gangavstand til off.kom, dagligvarehandel og flotte friluftsområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	67
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Uteplass

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4331 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet som preges av asfalterte gangveier, grøntarealer og lekeplass for de små.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et meget attraktivt og sentralt område på Ullern.

Eiendommen står på en pent opparbeidet tomt med trivelige fellesareal. Fellesarealene består av rolige og grønne omgivelser. Det er kort avstand til flotte friluftsområder, offentlig kommunikasjon, dagligvarehandel, samt et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Leiligheten er ypperlig for deg som ønsker å bo i et veletablert og grønt område, tilbaketrukket fra det hektiske byliv.

Fantastiske tur- og treningsmuligheter:

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt med Mærradalen rett i nærheten. Fra Mærradalen kan du ta deg opp til Bogstad hvor du også finner Oslo Golfklubb som har en fantastisk beliggenhet ved Bogstadvannet. Videre er det kort avstand til Sollerudstranda som byr på fantastiske muligheter for bading og grilling om sommeren. Vækerøpark befinner seg også i dette området med beplantning, gressplen og stier. Ullern idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. Det er treningsrom i sameiet samt en rekke treningssenter godt innen rekkevidde, deriblant Ullern Trening helt i starten av Silurveien og Elexia Røa, trening og bad.

Butikk- og servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres på søndagsåpen Joker som er beliggende rett utenfor boligen. Videre er det kort avstand til Lilleaker hvor du finner Coop Prix, apotek, trivelige kaféer og restauranter. Dersom du ønsker et ytterligere servicetilbud er det kort avstand til det lokale og anerkjente kjøpesenteret CC-Vest. Her er det en rekke kaféer, restauranter, vinmonopol, MENY-matbutikk, frisør, apotek, samt en rekke spesialforretninger og kjedebutikker.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har lagt til rette for at barn og unge skal ha en innholdsrik fritid. Fra boligen er det kort avstand til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole. Videre er det flere barnehager i nærheten.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole.

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er 5 min gange til Ullernåsen t-banestasjon. Banen bruker ca. 8 min til Majorstuen. Buss 23 fra Blokkajordet og Radiumhospitalet via Lilleaker til Lysaker og via Smestad og Tåsen til Simensbråten. Buss 32 fra Vækerøveien (går til Aker Brygge/Vika eller motsatt mot Røa). Trikk 13 fra Ullern trikkestopp mot sentrum og mot Jar. Det er også gangavstand til buss 28 til Fornebu.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Boligen har kun fått tg1/o med unntak av:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

Noe knirk i parkett i entre og rundt stuedør.

Konsekvens/tiltak

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

For ytterligere beskrivelser og informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 08.05.2025 utført av Øyvind Nåmo Rønning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 1

Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Årlig kontroll av gulvvarme og vannskap, utført Oktober 2024. Arbeidet er utført av Askim og Mysen Rør.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Eltilsyn utført April 2025, ingen feil funnet

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

Svar: Nei

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

1.etasje: Stue/kjøkken, soverom, walk-in-closet/bod, entré og bad.

Kjeller: Bod på 5 kvm. Vaskehall til bil og sykler i garasjen.

A-oppgangen: Treningsrom, komfortsenter, lekerom, smørebod, sykkelbod, felles takterrasse

Digitale nøkler til oppgang og leilighet som kan deles via app og tidsstyres

Standard

Entre

Boligen har en pen og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det parkett på gulv og et moderne fargevalg på vegger, noe som er gjennomgående for boligens øvrige rom. Entréen har dørcalling og en malt entrédør med kikkehull. Videre er det knagger og plass til oppbevaringsmøblement. Alle rom har vannbåren gulvvarme, og felles for boligen er moderne farger og naturlig lys - noe som skaper en god atmosfære gjennom hele boligen.

Bad

Fra entreén er det adkomst til et delikat baderom med mørke fliser på gulv og vegger. Her er det dusjhjørne med hengslede glassdører og regnfallsdusj, servantskap med ett-greps blandebatteri og speilskap over servant. Videre er det innbygget, veggrent toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dør. Baderommet har vannbåren gulvvarme og downlights i taket.

Soverom/Walk-in-closet

Leiligheten har et romslig soverom med stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gjør dette til et hyggelig sted å våkne opp til. Soverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og det er adkomst til et praktisk walk-in closet på ca. 4 kvm med skapløsning. Soverommet har hyggelig utsyn mot grøntarealer og nærområdet. Ytterligere oppbevaringsplass finner du i kjellerbod på ca. 5 kvm i underetasjen.

Kjøkken

Boligens kjøkken blir et sosialt rom med en åpen løsning mot stuen. Kjøkken fra Sigdal er lekkert innredet med en kombinasjon av flere materialer og farger som harmonerer godt. Her er det lyse, slette fronter og håndtak av stål. Videre er det benkeplate av

høytrykkslaminat og stålkum med ett-greps blandebatteri. Det er sprutplate mellom overskap og benkeplate og belysning under overskapet. Kjøkkenet har waterguard og komfyrvakt. Av hvitevarer som medfølger er det integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Boligens kjøkken byr på rikelig med benke- og oppbevaringsplass.

Stuen

Leiligheten har en romslig stue med parkett på gulv og moderne, behagelige farger på veggene. Her er det god plass for en sofaseksjon, TV-møblement og en hyggelig spisegruppe. Oppvarming med vannbåren gulvvarme som er inkludert i felleskostnadene. Vindusflatene fyller rommet med naturlig lys og skaper en god romfølelse. Fra stuen er det adkomst til en vestvendt terrasse som blir en forlengelse av stuen på sommerstid. Her kan solen nytes i rolige og grønne omgivelser.

Terrassen

Terrassen har god plass til en trivelig sittegruppe og grill.

Teknisk

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap for stigeledning er i omkleddningsrom (kurser er ikke merket). Det er eget fordelerskap i himling på bad og rørkursene her er merket. Takstmann har besiktiget i rørskapet, og det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Boligen har balansert ventilasjon fra felles anlegg og det er installert varmepumpe på vegg på soverommet (benyttet som kjøling av nåværende eier). Det er vannbåren varme i alle gulv. Sikringsskapet er plassert i omkleddningsrom med automatsikringer. Hovedbryter er på 63 amp. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat som medfølger kjøpet. Videre er det sprinkelanlegg i leiligheten.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Følgende løsøre og hvitevarer medfølger:

Hvitevarer på kjøkken, herav integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Følgende løsøre og hvitevarer medfølger ikke:

Vaskemaskin og tørketrommel på badrom.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Tidvis mulighet for leie/kjøp av garasjeplass i kjeller. For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

Tilknyttet garasjeanlegget finner man en egen vaskeplass for biler med varmt og kaldt vann, samt støvsuger.

Sameiet har to parkeringsplasser som kan brukes av gjester i maksimalt 48 timer om gangen. Etter 48 timer er det 3 dagers karantenetid. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av beboere.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Formuesverdi primær

Kr 1 304 555

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 218 221

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

40/6758

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Internett, varmtvann, oppvarming (gulvvarme), komfortsenter, kommunale avgifter m.m.

Fordelt slik:

Comfortsenter 200,-

Kjøling 67,-

Serviceavtale VVS 250,-

Felleskostnader 1 624,-

Oppvarming 381,-

Internett 279,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 801

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Ullern Hage Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

923185720

Om sameiet

Ullern Hage Eierseksjonssameie har organisasjonsnummer 923.185.720. Sameiet består av 69 seksjoner med felles tomt for sameiet. Ullern Hage Eierseksjonssameie har lagt til rette for en høy bokvalitet. Sameiet oppleves som moderne og har blant annet elektronisk nøkkel til alle låste dører, også inngangsdør til leiligheten. Utvendig areal er pent opparbeidet med grøntarealer, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeplass og sykkelparkering. Videre byr sameiet på flotte felles fasiliteter med felles takterrasse som byr på fantastisk utsikt, komfortsenter, treningsrom, smørebod, sykkelbod og vaskeplass for bil. Fra leiligheten er det tørrskodd adkomst til sameiet felles fasiliteter som er beliggende i Silurveien 8A. Comfortsenteret byr på et velutstyrt selskapslokale, kjøkken, møterom/lekerom og lounge med kaffemaskin. Spisestuen i comfortsenteret kan enkelt reserveres kostnadsfritt (inkludert i felleskostnadene) for større eller mindre selskap og sammenkomster, med plass til mer enn 30 personer. Loungen er et flott samlingssted for beboerne, med både sofagruppe og gasspeis. Treningsrommet er godt utstyrt med tredemølle, ribbevegg, romaskin, ergometersykel, spinningsykel, treningsmatter og enkle vekter. For ytterligere luksus i hverdagen kan bilen vaskes på vaskeplass i felles garasje med utstyr av profesjonell standard.

Forkjøpsrett

Nei

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Se husordensreglene §6.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 543, seksjonsnummer 53 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/543/53:

01.03.1954 - Dokumentnr: 2919 - Bestemmelse om veg, gjerde og kloakkledning

Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 28 Bnr: 543

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring fra megler: Servitutten omhandler vilkår for fritak i forbindelse med opparbeidelse av vei.

Eier forplikter seg til å opparbeide vei med kloakk langs tomten i inntil 8 meters bredde samt grunnervervelse til kommunen uten utgift, dersom kommunen krever det.

23.03.1956 - Dokumentnr: 3506 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Overført fra Gnr: 28 Bnr: 544

Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 28 Bnr: 543

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring fra megler: Servitutten er en erklæring som omhandler generelle bestemmelser i

forbindelse med vann- og kloakkledninger.

28.03.1960 - Dokumentnr: 3809 - Bestemmelse om veg og gjerde

Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 28 Bnr: 543

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring fra megler: Servitutten omhandler erklæring med betingelser for overtakelse av Silurveien fra Ullernchausséen til bro for Bærumsbanen - 630 meter. Erklæringen omhandler gjerder, overdragelse av veigrunn uten utgift til kommunen, private avkjørsler og grunneiers ansvar for dette, samt overvann fra veibane og stikkrenner.

12.01.2017 - Dokumentnr: 36314 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Silurveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 28 Bnr: 543

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring fra megler: Servitutten omhandler hjemmelshaver sin plikt til å opparbeide

offentlig vei, dersom kommunen trekker dispensasjon. Servitutten omhandler også hjemmelshaver sin forpliktelse til å overdra den nødvendige veigrunnen vederlagsfritt til Oslo Kommune dersom det kreves. Erklæringen gjelder for sameiets tomt (Gnr. 28 Bnr. 543).

07.04.2017 - Dokumentnr: 307718 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Nettstasjon nr: 3220

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 28 Bnr: 543

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring fra megler: Servitut som omhandler rettigheter og plikter knyttet til oppføring, drift og

vedlikehold av frittliggende nettstasjon på Gnr. 28 Bnr. 543 (Silurveien 8). Avtalen gir Hafslund Nett AS rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett over eiendommen. Retten omfatter også rett til drift, vedlikehold og fornying av nettstasjon.

08.05.2019 - Dokumentnr: 521916 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 53

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/6758

Forklaring fra megler: Eiendommens opprinnelige seksjonering, denne seksjonen har eierbrøk 40/ 6758.

06.07.2022 - Dokumentnr: 743168 - Reseksjonering

Snr: 53

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 40/6758

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Forklaring fra megler: Reseksjonering med endring av fellesareal og tilleggsdel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.06.2023 som omhandler oppføring av leilighetsbygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.06.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk.og.administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller: Det planlegges et prosjekt med 53 leiligheter. Salgsstart er satt til 01. kvartal 2025 med estimert ferdigstillelse i 3. kvartal 2027. Prosjektet fikk rammetillatelse i 2022 og endret tillatelse i 2024. I forbindelse med prosjektet vil Silurveien oppgraderes, noe som kan påvirke parkeringsplassene i Silurveien i en periode. Se saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202208438>

- Saksnr: 201911037 Geologsvingen 1-67 og Silurveien 19-39.

Forhåndskonferanse - Oppføring av underjordisk garasjeanlegg og boliger.

Se saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201911037&wfl=N&Dateparam=10/27/2019&sti=Byggesaker>:

- Saksnr: 201708168. Silurveien 7-9. Oppføring av rekkehus med 7 boliger og underjordisk

garasjekjeller. Rammetillatelse er gitt. For ytterligere informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201708168>

- Saksnr: 202203717. Silurveien 5. Oppføring av to eneboliger og støyskjerm. Hus B og C. Det er gitt rammetillatelse. For ytterligere informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203717>

- Saksnr: 202203715. Silurveien 5. Oppføring av rekkehus. Hus A. Det er gitt rammetillatelse. For ytterligere informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203715>

- Saksnr: 201804494. Silurveien 5. Fasadeendring og riving av mindre tilbygg. Det er gitt tillatelse til tiltak. For ytterligere informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201804494>

Adgang til utleie

Utleie av en seksjon skal meldes til styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 850 (Omkostninger totalt)

134 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 034 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 037 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

16.05.2025



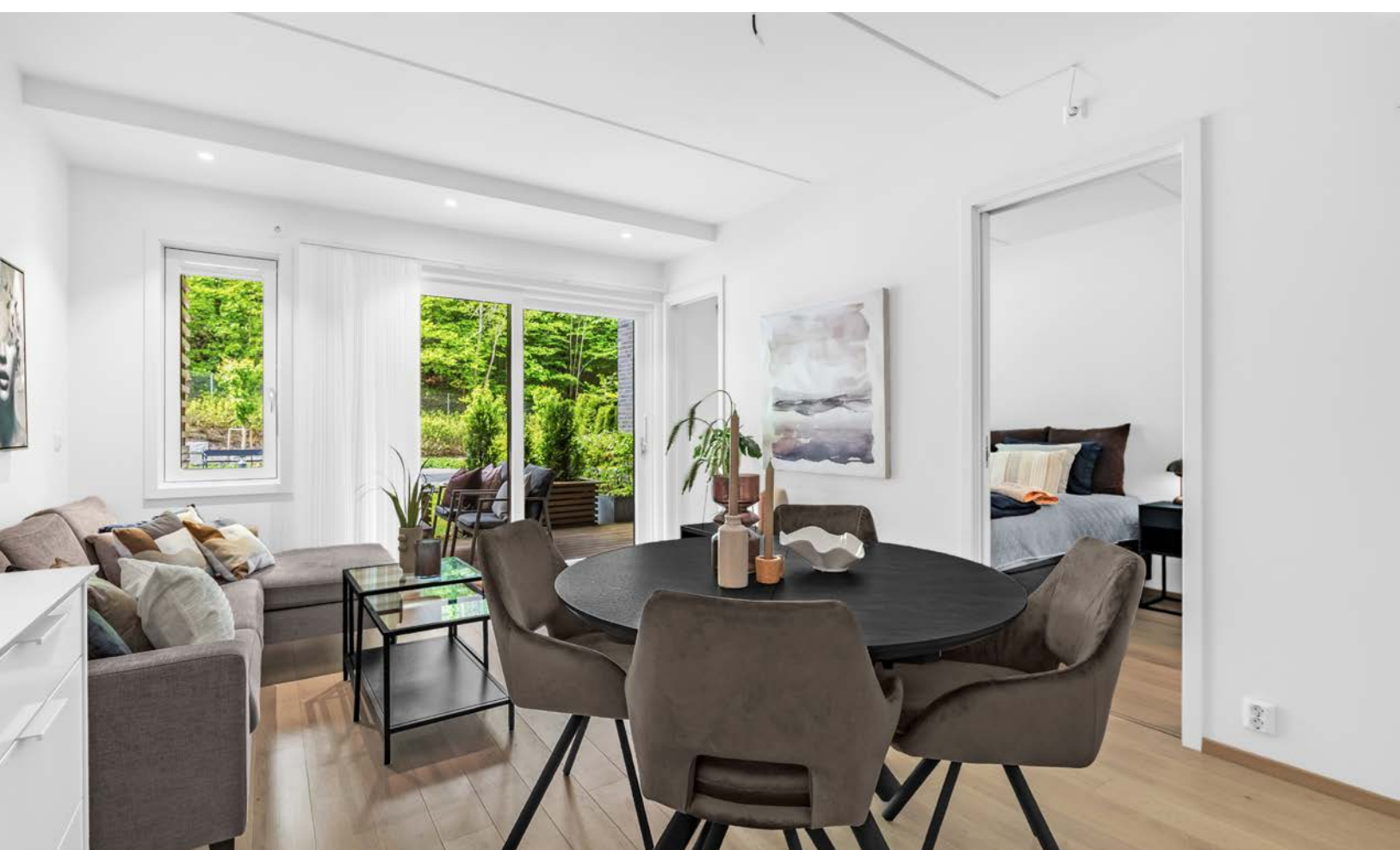
















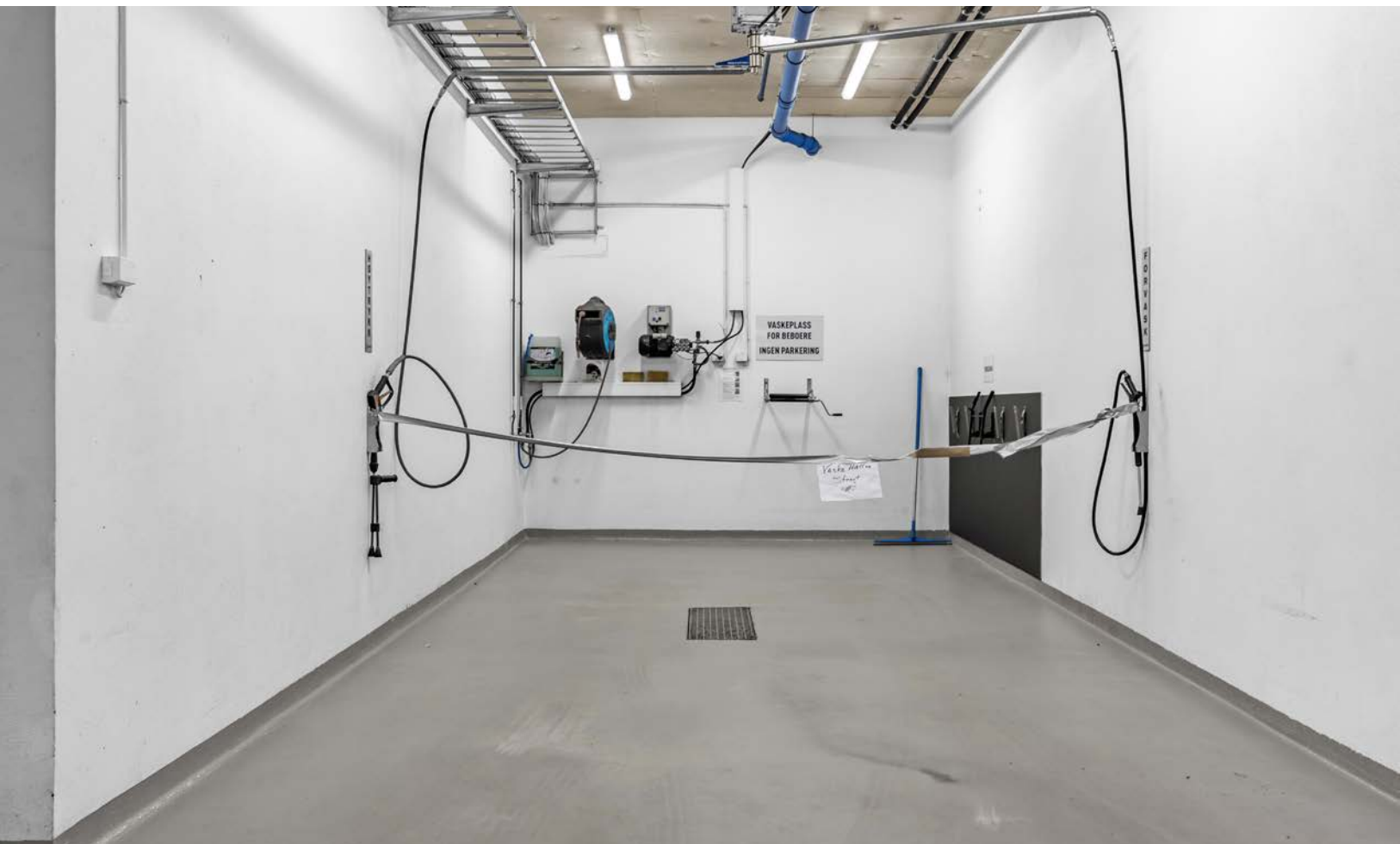




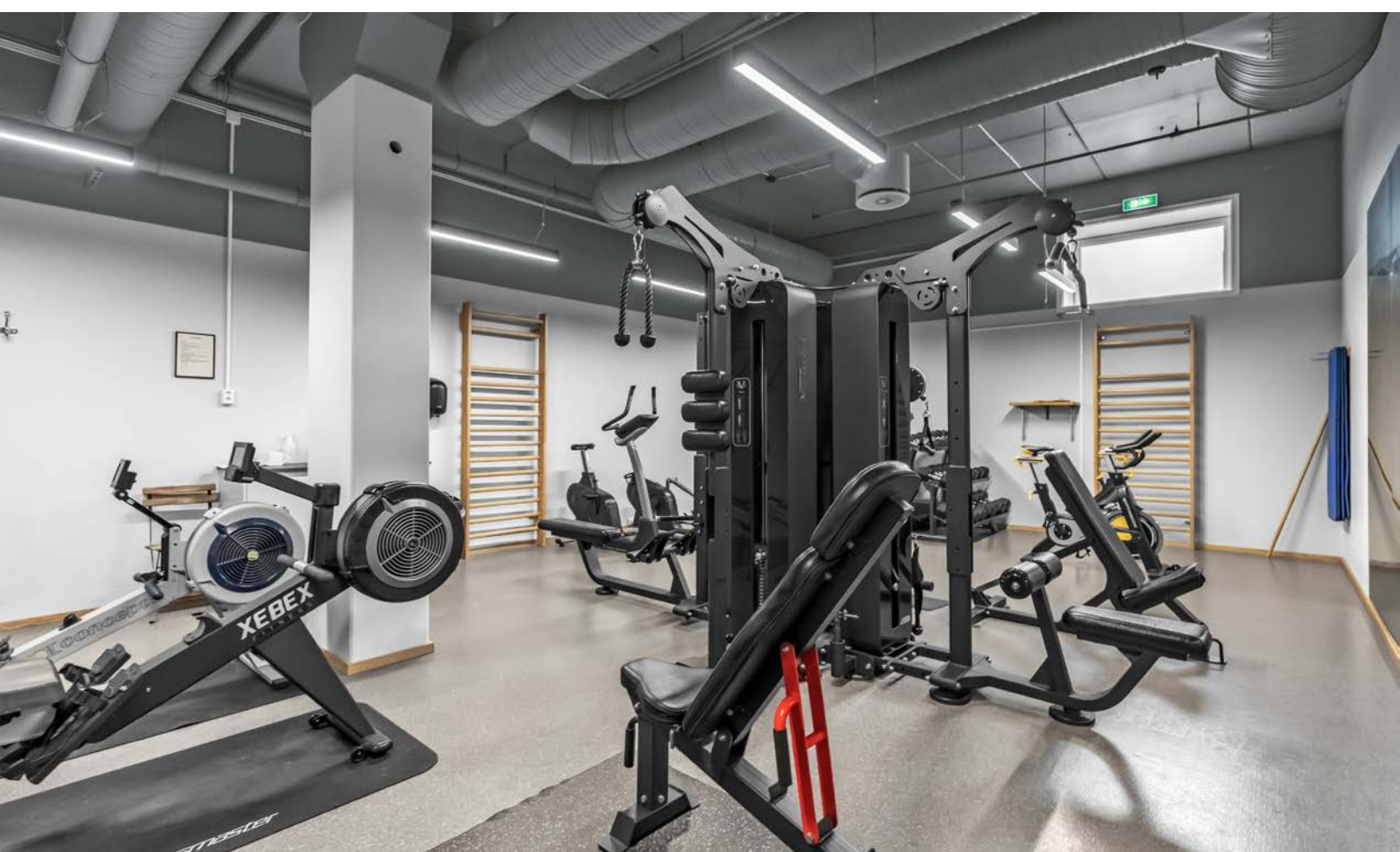




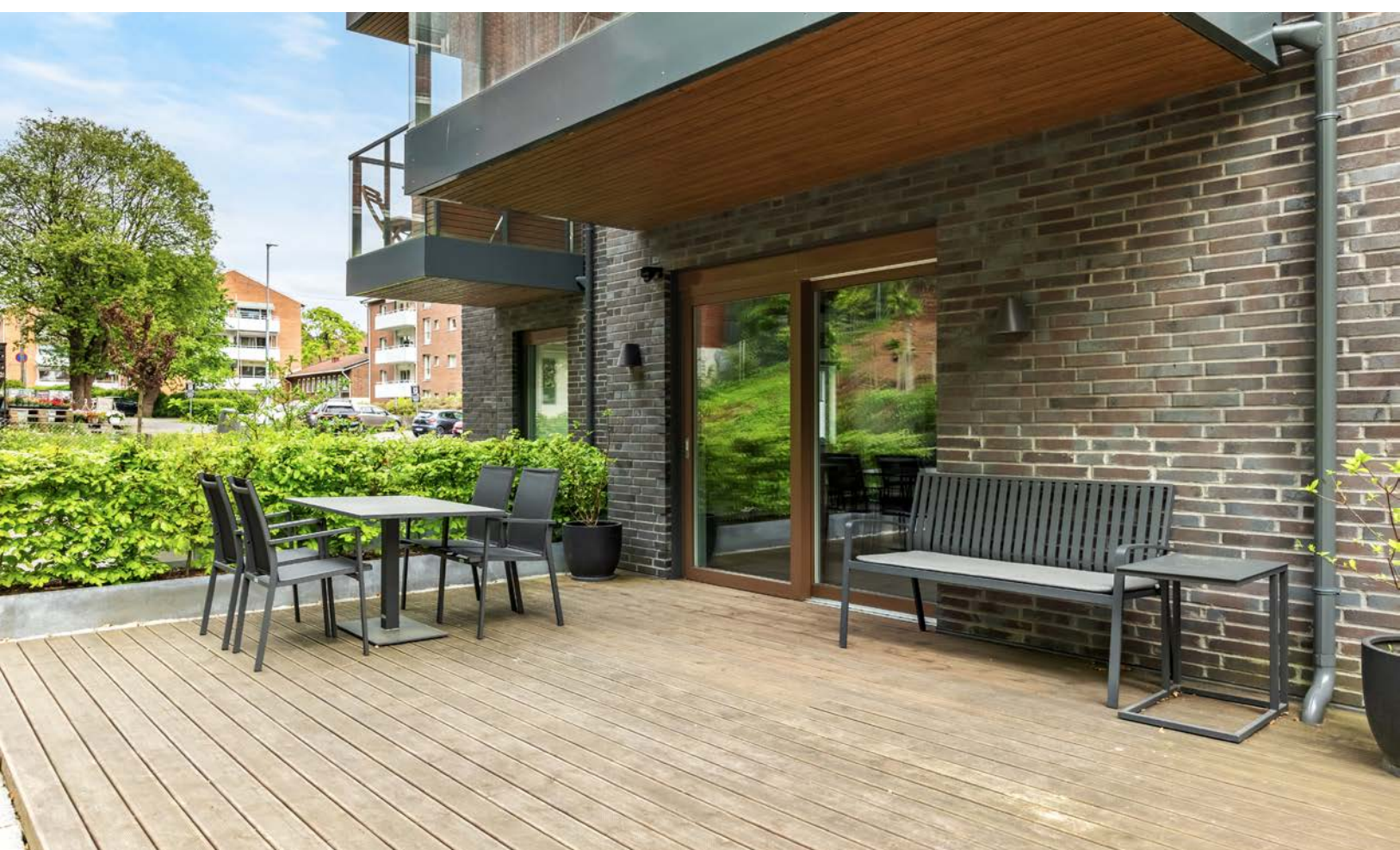










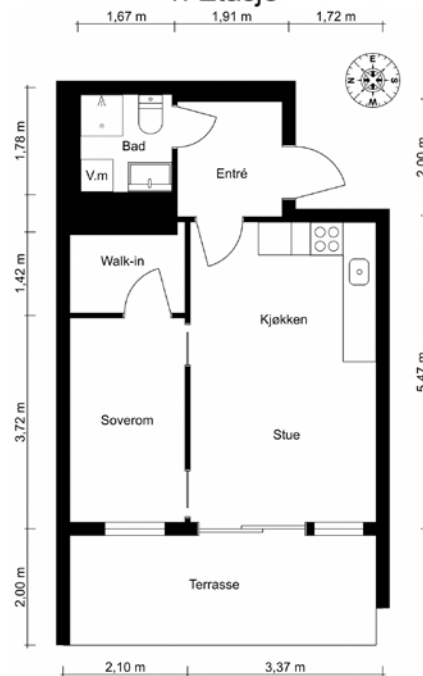






Vedlegg

Silurveien 8 C
1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Silurveien 8 C, 0380 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 543, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 18925-1732

Referansenummer: XA1573

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse skyvedør med 3-lags isolasjonsglass.
Etablert markterrasse av tre, utgang fra stue. Delvis overbygget.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28 mm underkant terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning og veggmontert toalett. Innfeltbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompaktlaminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Noen dører bør etter justeres. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i tak på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren varme i gulv.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

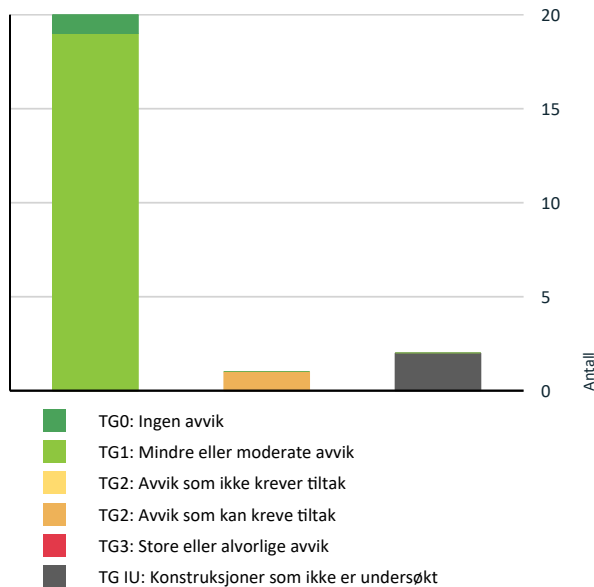
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Terrasse skyvedør med 3-lags isolasjonsglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert markterrasse av tre, utgang fra stue. Delvis overbygget.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

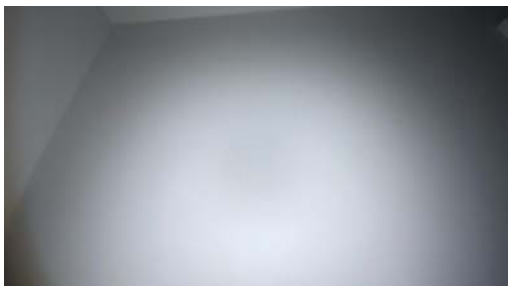
Noe knirk i parkett i entre og rundt stuedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Radon

Det er etablert prefabrikkert løsning for radon i denne typen bygg og anses å ha tiltenkt funksjon i forhold til radonsikring.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28 mm underkant terskel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning og veggmontert toalett. Innfeltbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompaktlaminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Noen dører bør etter justeres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i tak på bad.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon for eltilsynsrapport fra 2025 og det ble ikke oppdaget avvik på anlegget.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

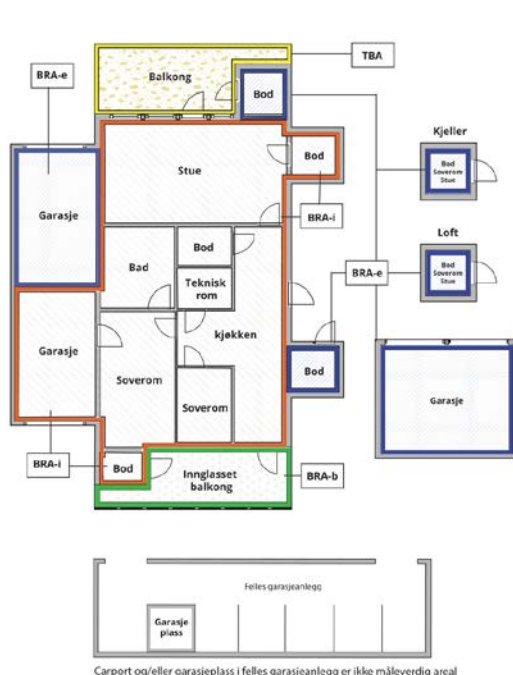
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	39			39	10
Kjeller		5		5	
SUM	39	5			10
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Garderobe/bod er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Kim Skaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	543		53	9.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Silurveien 8 C							
Hjemmelshaver Skaug Kim							
Eierandel 40 / 6758							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 700 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8788282			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA1573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250044	

Selger 1 navn
Kim Skaug

Gateadresse	
Silurveien 8C	

Poststed	Postnr
OSLO	0380

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Årlig kontroll av gulvvarme og vannskap, utført Oktober 2024

Arbeid utført av

Askim og Mysen Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eitilsyn utført April 2025, ingen feil funnet

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250044

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250044

Nabolagsprofil

Silurveien 8C - Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	5 min 0.4 km
Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	8 min 0.7 km
Ullern Linje 13	12 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

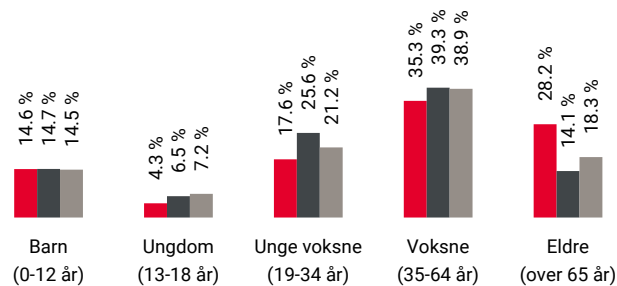
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Ullern Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Ullern Dagligvare	12 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport



Bestum skole

11 min

Aktivitetshall, ballspill

1 km



Ullern Tennisbaner

12 min

Tennis

1.1 km



Ullern Trening

7 min



Velværelset Treningsstudio

21 min

Boligmasse



7% enebolig
11% rekkehus
74% blokk
8% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lilleaker butikkssenter

21 min



Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
40% 6-12 år
12% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



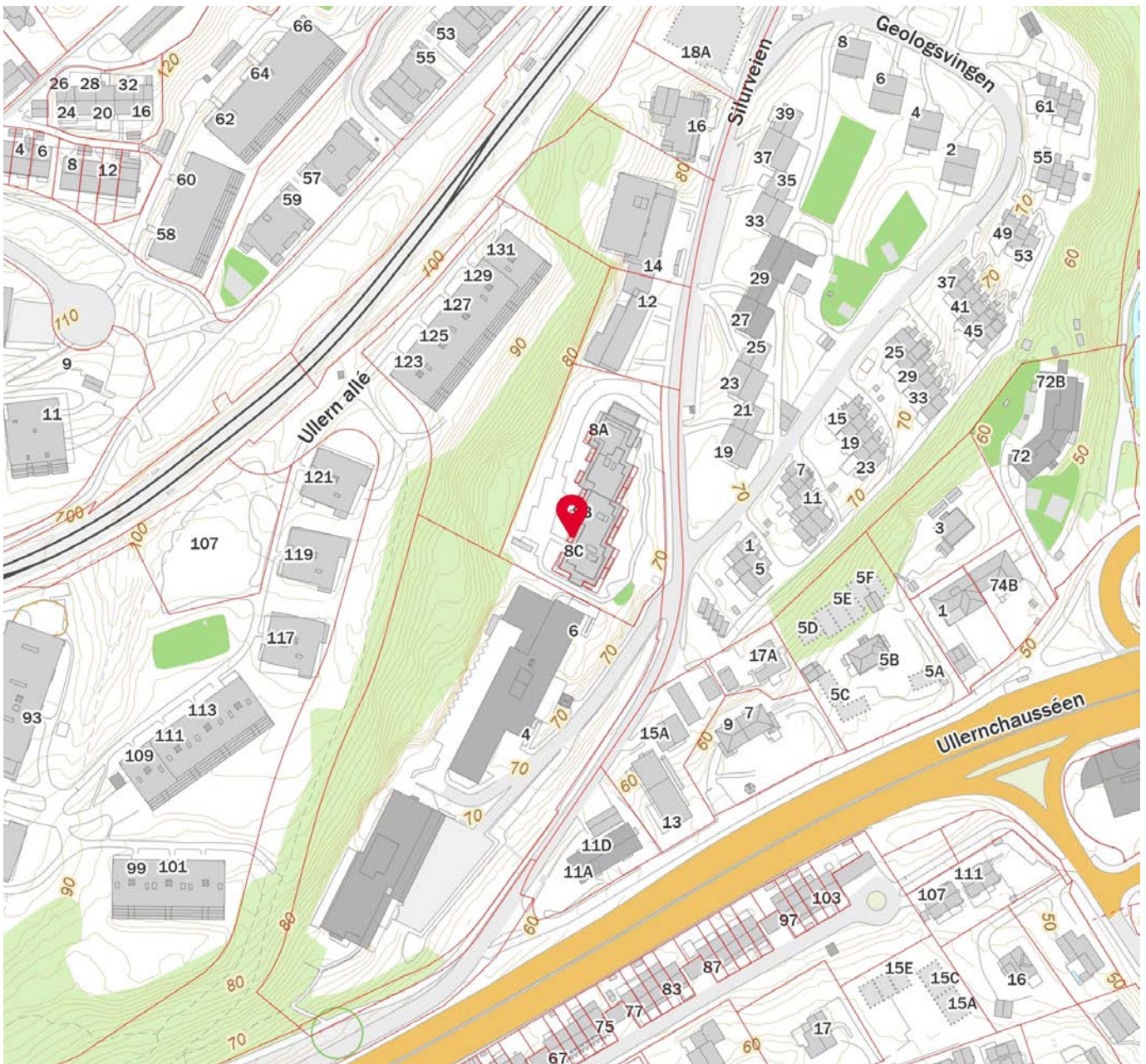
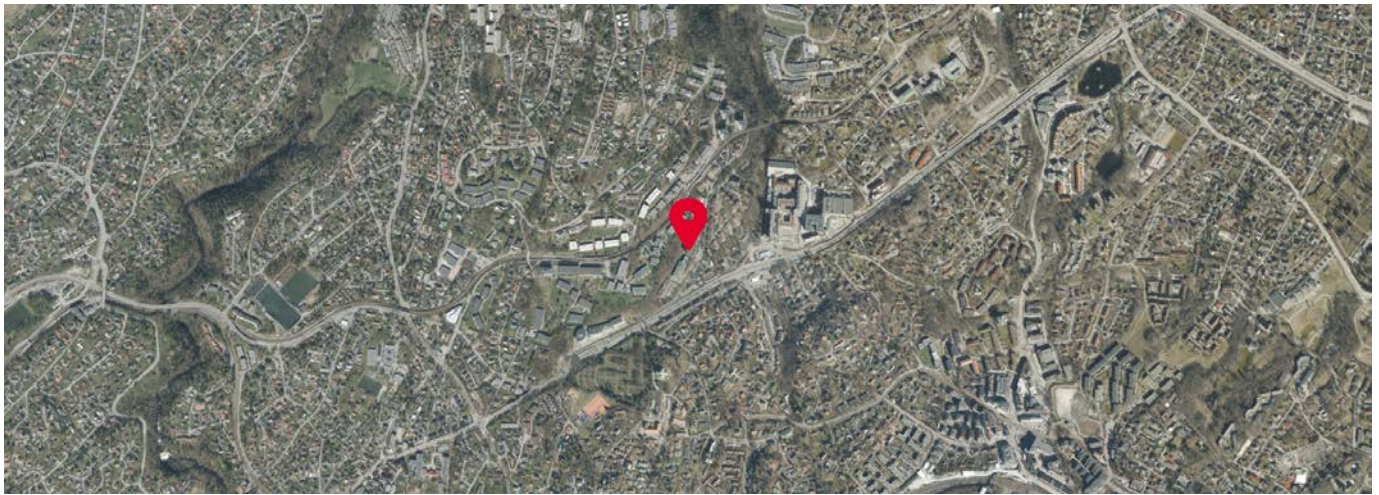
0%

47%

Bjørnsletta/Ullernåsen søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Husordensregler for Ullern Hage Boligsameie Silurveien 8 A-C

Vedtatt på Årsmøtet den 21.12.2020

Endret på årsmøte den 20.04.2021

Endret på årsmøte den 12.05.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1 – Formål

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro, trivsel og trygghet innen sameiet, tilhørende Comfortsenter (CS), treningsrom, garasjeområde og andre fellesareal, samt godt naboskap. I tillegg å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i/på eiendommen.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

§2 - Hensyn

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høyusikk, være høyløst prating på balkonger eller utføre annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles naboer i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen der dette medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 07:00 — 20:00
- lørdager klokken kl. 10:00 — 18:00
- Det tillates ikke på søndager og helligdager.

§3 - Fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på vår felles eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. I følge brannforskriftene er det ikke lov å plassere gjenstander/ting som kan være til hinder ved evakuering av bygget.

Gårdsplassen må alltid holdes ryddig. Sykler, vogner, leker ol. må ikke parkeres slik at de hindrer ferdelsen. Sykler parkeres i sykkelstativ ute og i sykkelrom i kjeller.

Avfallsposer skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne. Husk at dette tiltrekker fugler og rotter. Restavfall, plast og papir skal sorteres riktig og plasseres i de riktige beholderne.

Materiale som kan være farlig, lukter eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

§4 - Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Eiere og deres eventuelle leietakere og besøkende skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig sikret ved fravær.
- at det ikke henges blomsterkasser utvendig på terrasserekkverk. Dette både av estetiske og sikkerhetsmessige hensyn.
- at vask av terrasse skjer skånsomt og uten sprut og søl til naboer under eller ved siden.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for rot og søppel.
- det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk.
- at sluk (bad, kjøkken og terrasse) er vedlikeholdt/ettersett slik at drenering virker tilfredsstillende.
- at rensing/vask av filter i avtrekksvifte over komfyr utføres jevnlig.
- at rensing/støvsugning av AC filter i de leiligheter som har det installert utføres jevnlig.
- Hold aske, sneiper, planteavfall og annet rusk og rask inne på egen terrasse og ikke kast dette over rekkverket og ned på naboene.

Også gjeldene:

For leilighetene i første etasje er det tillatt å ha blomsterkasser som hindrer innsyn, men disse skal være i sameiets «stil» og farge (med fargekode: C-base SZ328 1747435:3) og maksimalt 50 cm bred. Ta kontakt med styret om du er usikker.

Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som styret har vedtatt og gitt informasjon om med hensyn til farge, plassering mm.

§5 - Kjøring og parkering

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Sameiets gjesteparkering skal kun benyttes av gjester.

Biler skal kun parkeres på oppmerkede områder i garasjen. Vaskeplassen er ikke en parkeringsplass.

Biler kan kun parkeres på felles gårds plass ved av og pålessing og må ikke være til sjenanse for naboene. Dette gjelder ikke ved besøk av håndverkere og varelevering som trenger tilgang til inngangsdør pga særskilt behov.

Bruk av gjesteparkering: Sameiet har to parkeringsplasser som kan brukes av våre gjester i maksimalt 48 timer om gangen. Etter 48 timer er det 3 dagers karantenetid. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av beboere. En beboer er seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer eller seksjonseiers leietagere og deres husstandsmedlemmer.

§6 - Dyrehold

Det er lov med dyrehold i sameiet. Husdyr skal ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne og det er ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre. Husdyr må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Hunder og andre dyr som naturlig går i bånd skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

Avføring fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som den enkelte leilighetseiers eiendom.

§7 - Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for skader han/hun eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning dersom sameier etter 30 dager ikke har igangsatt reparasjonen.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes styreleder og forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere og har gjennomført arbeider på vann/avløp/brann/ventilasjon/elektro, og det oppstår skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangspunktet er ansvarlig for.

§8 - Andre bestemmelser

Grilling på balkonger er tillatt, men kun med elektrisk/gass grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og andre naboer.

Hver enkelt sameier/seksjonseier plikter å sikre at merking av postkasse er i samsvar med den eller de som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser og dører skal være i samsvar med sameiets

retningslinjer. Alle skilt skal være ensartede.

Vi ber alle foreldre å passe på barn som leker i hagen og på lekeplassen, og rydde opp etter dem.

Det er ikke tillatt å sende opp raketter fra sameiet eiendom.

Det er etablert egne trivsels- og ordensregler for treningsrommet og Comfort-senteret som må følges. Dette utarbeides og oppdateres av styret fortløpende.

§9 - Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

§10– Endring av ordensreglene

Endring av ordensreglene må vedtas av årsmøtet.

Sjekkliste

Beboere som benytter seg av spisesalen og kjøkkenet har plikt til å rydde og vaske etter seg.

Kjøkkenutstyr skal vaskes opp i oppvaskmaskinen og alle ting skal settes på plass slik det var før bruk.

Hvitvinsglass og rødvingssglass settes i skapet og blandes **ikke**

Ulik størrelsen bestikk skal ikke blandes

Brukte glasshåndklær henges i oppvaskrommet for tørking. Ikke kastes i blåbøtte med gulvemopper.

Skjærebrett rengjøres med klut og Zalo. Tørkes stående.

- Alle bord- og benkeplater skal vaskes rene med blå kluter. Det samme skal komfyr og trillebord dersom disse har vært i bruk. Brukte kluter legges inn i blå bøtte på gulvet i vaskerommet.

Teppe skal støvsuges. Støvsugeren finnes i vaskerommet.

Gulvet skal moppes. Her finnes også rene mopper under vasken.

Gulvet skal vaskes kun med vann. Skitne mopper kastes i blå botte på gulvet.

Søppelkasser skal tømmes. Nye poser finnes i vaskerommet.

Alt renholdsutstyr skal settes på plass slik det var før bruk.

- Alle møblene ute og inne skal **sette på** plass slik det var for bruk.

[J Hvis noe er ødelagt, skal det **rapporteres** til vertskapet.

**VEDTEKTER
FOR
ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE (org.nr.: 923 185 720)**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 20.05.2019. Sist endret på årsmøte den 29. april 2021. 12.05.2022, 12.06.2022, 25.05.2023

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Ullern Hage Eierseksjonssameie. Eierseksjonssameie har forretningskontor i Oslo. Eierseksjonssameie har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 28 bnr. 543 i Oslo kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av Eierseksjonssameie fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 28 bnr. 543 i Oslo kommune er et kominasjonsbygg med næringsseksjoner og boligseksjoner oppdelt i 69 eierseksjoner:

- 2 næringsseksjoner («næringsseksjonene»)
- 67 boligseksjoner («boligseksjonene»). Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1. og 2. Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 3-69. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen).

Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal. Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra

arealet (BRA) til seksjonens hoveddel, eksklusivt balkongareal. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Eieren av en seksjon omtales som sameier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av; eierseksjonsloven, sameiets vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet. Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte sameier full råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

Salg av eierseksjon skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, jf. punkt 9. Seksjonseierne er gjort kjent med at Ullern Hage Eierseksjonssameie bør reseksjoneres etter salg av alle seksjonene, slik at markterrassene blir tillagt de riktige seksjonene som tilleggsdeler, og slik at de bodene som ikke er solgt/fordelt, blir lagt til riktig leilighet. Dette skal skje i tråd med salgsinformasjon og prospekt mv. Urbanium AS (nå Bonava Oslo AS) vil i henhold til salgsprospekt og konstituerende vedtekter bære alle kostnader forbundet med en slik reseksjonering.

Urbanium AS (org. 946 810 207) skiftet pr. 11. desember 2019 navn til Bonava Oslo AS, og blir heretter i disse vedtektene omtalt med sitt nye navn.

I medhold av rammetillatelsen fra Plan- og bygningsetaten/Oslo kommune i byggesak 201609542 og rekkefølgekravet i gjeldende reguleringsplan plikter Bonava Oslo AS å opparbeide fortau langs eiendommen gnr. 28 bnr. 543 i Oslo kommune mot Silurveien. Etter ferdig opparbeidelse skal det areal som er opparbeidet og eller regulert til fortau overdras til Oslo kommune. Søknad om fradeling av dette arealet er sendt til Plan- og bygningsetaten/Oslo kommune (med saksnummer: 201906737), men arealet er p.t. ikke ferdig fradelt eller overdratt til Oslo kommune. Seksjonseierne i Ullern Hage eierseksjonssameie er innforstått med at Ullern Hage eierseksjonssameie er forpliktet til å bistå til at en slik fradeling og overdragelse av areal til Oslo kommune gjennomføres. Bonava Oslo AS bærer alle kostnader forbundet med denne fradelingen og overdragelsen.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende terrasse/balkong, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til, og godkjennes av styre, slik nærmere beskrevet i husordensreglene. Bruksenheten kan bare nyttes til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene må kun benyttes som bolig, og næringsseksjonen kun til næringsformål. Seksjonseierne står fritt til å søke om bruksendring etter eierseksjonsloven (dvs. fra næring til bolig, og omvendt). Dette er ikke til hinder for at de andre sameierne kan komme med innsigelser etter privatrettslige eller offentligrettslige regler (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven). Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan om nødvendig føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameierne skal etter forhåndsavtale om tidspunkt gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets felles installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen. Husordensreglenes hovedformål er å ivareta sameiets orden, renhold og trivsel. Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider, godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

4.2.

Særlig om garasjeeierens bruk av fellesarealer: I medhold av eierseksjonsloven § 25 har seksjon 2, og samtlige sameiere i seksjon 2 (som ikke også eier boligseksjon), kun anledning til å bruke de deler av fellesarealet i Ullern Hage eierseksjonssameie som knytter seg til inn- og utkjøring til p-plass og adkomst til og fra p-plass.

4.3

Ved utleie av del av leilighet, har utleier plikt til å sørge for at leietaker/bruker har tilgang til hoved leilighetens balkong, som er nødutgang i tilfelle brann. Tiltaket skal dokumenteres overfor styret.

4.4

Seksjonseiere som anskaffer gasspeis plikter å melde dette til styret. Seksjonseiere som har gasspeis, har plikt til å få foretatt årlig kontroll og service av gasspeisanlegget. Kontrollen skal gjennomføres av den leverandør som styret bestemmer. Seksjonseier har plikt til å oversende til styret dokumentasjon for gjennomført kontroll, samt at eventuelle avvik er rettet opp. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier. (Regelmessig service/vedlikehold av gassanlegg er et krav fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykk satt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (Forskrift om håndtering av farlig stoff), kapittel 2. det er et krav at service skal utføres av instruert personell.)

5 GARASJEN – SNR. 2

5.1.1

Garasjen er organisert som en egen næringsseksjon, snr. 2. Seksjonseiere som har ervervet rett til en eller flere parkeringsplasser i garasjen, disponerer dette arealet som et realsameie. Det vil si at seksjon 2 er eiet av de som til enhver tid er eier av en eller flere p-plasser.

Ved Sameiets etablering var seksjon 2 organisert som et selvstendig og uavhengig tingsrettslig sameie med et separat styre, ensidig regulert av Sameieloven.

Eierseksjonssameiet har ved vedtak 23.09.20 endret dette, slik at forvaltningen av hele garasjeanlegget er underlagt eierseksjonssameiets styre, underlagt eierseksjonslovens bestemmelser, supplert ved behov av sameielovens bestemmelser.

Etter vedtakelse av nærværende vedtekter opphører samtidig gyldigheten av de tidligere garasjevedtekter, som etter dette er tatt inn som del av de nærværende vedtektenes punkt 5.

5.1.2

Styret i eierseksjonssameiet administrerer drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeseksjonen. Styret fører fortløpende eierskifter og holder oversikt over hvilke eiere som disponerer hvilke parkeringsplass(er) i garasjen. Styret skal ha melding om, og føre oversikt over utlån eller utleie av parkeringsplasser. Oversikt over parkeringsplasser som er eiet av den enkelte seksjonseier (eller av sameiet eller Bonava Oslo AS) skal også fortløpende inntegnes i en grafisk plantegning over garasjen.

Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjen og parkeringsplassene, samt teknisk infrastruktur. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne og eventuelle leietaker til p-plasser i garasjen.

Styret kan engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver ved behov for dette.

5.1.3

Garasjeseksjonen består av 68 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal. 64 av parkeringsplassene er plassert i system, 4 av parkeringsplassene er HC-plasser, i tillegg 2 plasser til gjesteparkering som tilhører sameiets fellesareal.

5.2.1

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjen settes opp som et eget driftsregnskap, men som del av sameiets regnskap for felleskostnader.

Disse kostnadene dekkes av sameiets fellesutgifter, men fordeles som en særkostnad per garasjeplass for de sameierne som eier garasjeplasser.

a) eiendomsforsikring

b) kostnader til vedlikehold og renhold av parkeringssystemet.

c) forretningsførsel

Disse kostnadene forbundet med garasjen dekkes av samtlige sameiere gjennom fellesutgiftene:

d) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer og kjøresoner

g) oppmerking av p-plasser utenfor parkeringssystemet

h) garasjeport med portåpner

i) vaktmester m.m

Ved sameiets etablering eier Bonava Oslo AS fremdeles noen parkeringsplasser i garasjen. Andel av fellesutgifter for kostnader knyttet til disse parkeringsplassene dekkes av Bonava Oslo AS.

5.2.2

Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget kan brukes i samsvar med formålet.

5.3.1

Behandling av saker vedrørende garasjen ved årsmøtet - stemmeregler

Ved saker som kun omhandler garasjen (seksjon 2) og organisering av denne, skal kun seksjonseierne som eier plasser i garasjen delta i avstemningen. En parkeringsplass gir en stemme. Ordinære saker vedtas ved flertall av avgitte stemmer.

Ved sameiets etablering har Bonava Oslo AS igjen noen usolgte parkeringsplasser i garasjen. Inntil disse plassene er solgt skal Bonava Oslo AS *ved saker som kun omhandler garasjen og forvaltning av denne* kunne avgi stemmer, og bli hørt tilsvarende antall p-plasser de ved avholdelse av årsmøtet disponerer.

5.3.2

Garasje plasser kan kun selges til, og eies av eiere av boligseksjoner i Ullern Hage. Bonava Oslo AS står fritt til å selge/fordele sine p-plasser til seksjonseiere i Ullern Hage eller til eierseksjonssameiet. Dersom slik overdragelse ikke har funnet sted innen 31. desember 2021, tilfaller plassene sameiet som fellesareal.

Ved utleie/utlån av p-plasser til andre enn seksjonseiere, står den seksjonseier som *eier* plassen økonomisk ansvarlig for skade som forvoldes av sin leietaker. Tilsvarende gjelder for Bonava Oslo AS, så lenge selskapet eier og disponerer plasser i garasjen.

5.3.3

Eierens rett til parkeringsplass – plikt til å bytte ved HC-behov.

Eierskap til en eller flere plasser i Garasjen iht. pkt. 5.1.1 og 5.1.2 ovenfor gir eksklusiv rett til en bestemt nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er totalt 68 parkeringsplasser, hvorav 64 av plassene er i parkeringssystem, 4 av plassene er HC-plasser. P-plasser som ikke er eiet eller utgjør HC-parkering skal kunne benyttes til gjesteparkering. Det er ikke adgang til å utnytte gjesteparkeringsplasser til daglig bruk for seksjonseierne.

Dersom en eier som ikke har HC-behov er tildelt HC-plass, må denne eieren vike dersom en annen sameier som har parkeringsplass i garasjen dokumenterer behov for HC-plass jf. eierseksjonsloven § 26. Hvem som må vike avgjøres ved loddtrekning blant de som 4 som eier HV-plass uten HC-bevis.

Eieren som må vike fra HC-plassen overtar plassen til sameier som har HC-behov. Det skjer altså et bytte av parkeringsplass eierne imellom. Søknad om HC-plass sendes styret. Styret tar stilling til om dokumentasjonen for HC-plass er tilstrekkelig, og kan fatte beslutning om bytte og reversering av plass dersom behovet bortfaller. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5.3.4

Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ullern Hage Eierseksjonssameie fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

Hvis ikke styret/forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ullern Hage eierseksjonssameie med angivelse av

avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet fortrinnsberettiget leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

5.3.5

Salg av p-plass kan kun skje til en annen seksjonseier i Ullern Hage eierseksjonssameie, da sameiet av hensyn til sikkerhet, bruk, drift og vedlikehold av garasjen ikke har ønsket eksterne eiere, uten nødvendig økonomisk og ansvarlig tilknytning til sameiet.

5.3.6

Den eier som overdrar, bytter eller leier ut garasje plass skal sørge for at overdragelsen/utleieforholdet straks meldes til styret, jfr. styret plikt til å føre oversikt over dette i punkt 5.1.2 over.

5.4.1

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve vedlikeholdslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

5.4.2

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte biler kan fjernes for eiers regning. Piggdekk er ikke tillatt i garasjeanlegget.

5.4.3

Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt seksjonseier vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig i henhold til Eierseksjonslovens bestemmelser.

Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte, kunne holdes økonomisk ansvarlig etter Lov om skadeserstatning av 2. desember 1969.

Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget mistes/stjeles, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den seksjonseier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Kun sameiere skal ha åpner til garasjeport med Metrisk-appen, Unlock og fysisk nøkkel til garasjen. Eier av en p-plass er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

5.4.4

Dersom en eier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han eller hun eier eller har rett til å parkere på kan styret ilegge vedkommende en kontrollavgift pålydende kr 500, - per overtredelse, eller få bilen fjernet for eiers regning.

5.4.5

Ingen biler må ha egenvekt u/fører over 2600 kg når den er parkert i parkeringsanlegget. Eneste godkjente dokumentasjon er bognkort.

5.5.

Hjemmelsregistrering

Eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass kan av den enkelte seksjonseier som ønsker det, for egen kostnad, bli tinglyst som en ideell eierandel av seksjon 2, på den enkelte sameiers navn i grunnboken. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til ny eier. For registrering i sameiet vises til pkt. 5.3.5 ovenfor.

6 COMFORT-SENTERET – SNR. 1

6.1

Seksjon nr. 1 med tilleggsdeler, utgjør Comfort-senteret i Ullern Hage eierseksjonssameie. Comfort-senteret består av følgende deler:

- Lounge
- Spisestue
- Lekerom/kontor
- Toalett

- Kjøkken
- Treningsrom
- Skistall
- Liten bod på 2 m²

6.2

Eierskap

Comfort-senteret (Seksjon nr. 1) eies av Comfort-senteret sameie, som er et tingsrettslig realsameie bestående av de som til enhver tid er seksjonseiere av boligseksjonene i Ullern Hage eierseksjonssameie. Dette innebærer at sameieandel i Comfort-senteret sameie ikke kan avhendes uten sammen med seksjonen, og at sameieandel i Comfort-senteret følger med ved avhending av seksjonen.

Boligseksjonene i Ullern Hage eierseksjonssameie eier næringsseksjon nr. 1 med en ideell andel hver.

6.3

Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for Comfort-senteret fordeles med en lik del på hver seksjonseier.

6.4

Styret i Ullern Hage eierseksjonssameie fungerer også som styre for Comfort-senteret. Det er ikke utarbeidet egne vedtekter for Comfort-senteret. Styret har utarbeidet husordensregler for sameiet som også gjelder Comfort-senteret.

Bruksendring eller avhending av Comfortsenteret sameie kan uansett ikke skje før det er gått 25 år regnet fra overtakelsesdato, med mindre det gis tilslutning fra *samtlig*e sameiere.

Det kreves deretter minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å vedta endringer under punkt 6, herunder vedtagelse av bruksendring som gjelder Comfort-senteret sameie og/eller avhending av Comfort-senteret sameie.

7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

7.1

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom fordeling etter sameiebrøken skal fravikes ved fordeling av felleskostnader etter individuelt forbruk, bestemmes dette av et flertall av sameierne på årsmøtet. Den enkelte sameier skal betale akontobeløp, fastsatt av sameierne på årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader til bredbånd skal fordeles likt per seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelt seksjonseier direkte.

7.2

Fordeling av felleskostnader til seksjon 1 og 2. Seksjon 1 skal ikke belastes felleskostnader. Seksjon 2 skal kun belastes felleskostnader for drift, vedlikehold av eiendommen, herunder nødvendig utskiftning, som knytter seg til bruken av seksjon 2. Jamfør punkt 5.2.1

7.3

Styret kan justere felleskostnadene med 10 % (etter eierbrøk), opp eller ned, med 2 måneders varsel 2 ganger per år. I tillegg kan styret kunne kreve inn en større sum per år til et større prosjekt/utbedring etter godkjenning på årsmøtet/ekstraordinært møte.

Det skal årlig avsettes midler til et generelt vedlikeholdsfond, etter årsmøtets nærmere beslutning. Innskuddet i avsatte fond skal forvaltes med lav risiko.

8 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

8.1

Panterett for sameiernes forpliktelse Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

8.2

Heftelsesform

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én sameier alene, hefter kun denne sameier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

9 VEDLIKEHOLD

9.1 Seksjonens vedlikeholdsplikt.

9.1.1

Den enkelte sameier plikter, for egen regning, å holde sin seksjon med tilleggsdeler/adkomstarealer forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Plikten til vedlikehold omfatter også inngangsdører til seksjonene. Våtrom, inklusive sluk i seksjonen, skal vedlikeholdes av sameieren, slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, vil sameieren kunne holdes økonomisk ansvarlig for skader.

Sameieren skal holde seksjonen fri for skadelige insekter og skadedyr. For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens eget sikringsskap. Ved seksjonseieres vedlikehold ved bruk av ulovlig eller ukvalifisert og/eller ikke godkjent arbeidskraft hviler alt juridisk og økonomisk ansvar for dette direkte på den enkelte seksjonseier.

Dersom vedlikehold av seksjonene medfører skade på fellesarealer, utover alminnelig slitasje, hviler reparasjonskostnader for dette på den aktuelle seksjonseier.

9.1.2.

De seksjoner som har montert kjøleanlegg er solidarisk ansvarlig for alle kostnader til drift, vedlikehold og fornyelse/utskifting av fellesanlegget tilknyttet dette. Kostnaden skal fordeles likt pr. leilighet som har montert kjøleanlegg. Den enkelte seksjon som har montert kjøleanlegg er selv ansvarlig for alle kostnader til drift og vedlikehold som gjelder den delen av anlegget som er montert i egen seksjon.

9.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold som ikke ligger til den enkelte seksjonseier foretas av sameiet.

Sameiet skal holde bygninger og tomt i forsvarlig stand. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like.

Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesarealer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler på bad.

Sameierne skal etter forhåndsavtale med styret gi adgang til boligseksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen. Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

10 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Overdragelse av en seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Utleie av en seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler sameieren/overdrageren. Ved overdragelse av en seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og husordensregler.

11 STYRETS SAMMENSETNING, VALGBARHET OG HONORAR

11. 1

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil fire styremedlemmer, totalt inntil fem medlemmer, samt inntil to vararepresentanter. For å sikre kontinuitet i driften av sameiet, bør det tilstrebes at ikke alle styreverv er på valg samtidig. Styremedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder og vararepresentanter velges hvert år.

11.2

Styrets honorar vurderes og foreslås hvert år av styret, og skal godkjennes av

årsmøtet. Fordelingen av honoraret bestemmer styret selv. Arbeidsfordeling og -belastning for de enkelte medlemmene av styret kan tillegges vekt i fordelingen.

12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, i samsvar med eierseksjonsloven, kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger.

Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 14. Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

Styret skal etter beste evne forvalte sameiets økonomi og derav økonomiske «buffer» på en forsvarlig måte, og med lav risiko.

Styret har ikke fullmakt til å ta opp gjeld på vegne av sameiet. Stiftelsen av lån, kassekreditt eller annet opptak av gjeld på vegne av sameiet krever beslutning på årsmøte.

Styret har ikke fullmakt til å foreta enkeltinvesteringer på mer enn kr. 100000,- på vegne av sameiet uten at dette er drøftet og stemt over med alminnelig flertall på årsmøte.

13 Årsmøtet

13.1

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

13.2

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal styrets årsberetning utsendes sammen med revidert regnskap.

13.3

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Gitt 67 boligseksjoner i sameiet må kravet således fremsettes av 7 eller flere sameiere. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel, fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

13.4

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle: 1. Konstituering 2. Styrets beretning og årsregnskap, behandling av ansvarsfrihet for styret i foregående år 3. Valg av styreleder og styremedlemmer 4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

13.5

Møteledelse og avstemming. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon.

Næringsseksjonene avgir ikke egen stemme. Vedrørende avstemning i saker knyttet isolert til drift og vedlikehold av til Snr. 2 vises til punkt 5.2.1

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer

anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved ny avstemning, og deretter ved loddtrekning om stemmene fremdeles står likt.

Det kreves jfr. eierseksjonslovens § 27 og § 49 minst to tredjedeler av avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

Alle sameiere har rett til å møte i årsmøtet. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg, dersom et flertall på årsmøtet tillater det. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. eierseksjonsloven § 64.

15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

16 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent selskap. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte sameier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Den enkelte sameier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier. Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med egen forsikring. Det skal tegnes styreansvarsforsikring for sameiestyret. Nyvalgte styremedlemmer skal gjennomgå HMS kurs.

17 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles. Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter sameierbrøk. Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 6, jf. punkt 8, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

18 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at sameierne får rettsvern for sameierettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

20 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret i medhold av eierseksjonslovens § 38 pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret i medhold av eierseksjonslovens § 39 kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Silurveien 8C
0380 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Lund Østhagen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 94 445
E-post: marianne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre