



aktiv.

Ullveien 30, 0791 OSLO

**Bo i naturskjønne og
barnevennlige omgivelser på
Voksenkollen!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 800 000,-
Omkostn.: Kr 296 390,-
Total ink omk.: Kr 12 096 390,-
Felleskostn.: Kr 6 672,-
Selger: Fredrikke Moth Teigland
Peer Stian Moth Teigland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 120/125 kvm
Tomtstr.: 16000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 3195
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1002250282

Innholdsrikt og lekkert
enderekkehus med
fantastiske solforhold

Er du glad i skog og mark, men nekter å gi slipp på det urbane livet? Drømmer du om at barna skal slippe å vokse opp ved et travelt veikryss, men heller nyte stor frihet i naturskjønne omgivelser? Da kan drømmen gå i oppfyllelse her på Voksenkollen!

Boligen vi nå selger er et moderne og stilrent enderekkehus med mange kvaliteter du vil sette pris på i hverdagen. Dette er et hjem inspirert av den nordiske stilen, med fokus på høy bokvalitet, god arealutnyttelse og smarte innredningløsninger. I hagen og ute på den solrike terrassen kan både store og små få utfolde seg fritt.

- Nytt i 2023.
- 5 års nybygg garanti
- Stue med herlig takhøyde og stort spisekjøkken
- 3 sov
- 2 lekre bad
- Solrik balkong og hage
- 300m til T-bane
- Eldorado for friluftinteresserte og barnefamilier
- 150m til barnehage



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen72
Tilstandsrapport85
Nabolagsprofil..... 110
Forbrukerinformasjon 140
Budskjema 141



Innerst i en blindvei og med Nordmarka som nærmeste nabo ligger det nye boligfeltet Vitigrend.



Drømmer du om å bo i naturnære omgivelser med kun en bil eller t-banetur fra Oslo sentrum? Da er denne boligen og nabolaget perfekt for deg!

Her kan du nyte en naturskjønn utsikt som endrer seg i takt med årstidene. Det er noe ganske annet enn utsikt til en parkeringsplass, eller en trafikkert vei midt i byen.

Rekkehuset vi nå selger har en svært god internplassering i boligfeltet - helt på enden og omkranset av fint opparbeidede grøntarealer.



Det er mulig å lage flere sosiale soner rundt huset, og barna kan løpe og sykle trygt omkring uten å bekymre seg.





Sitat selger: "Som enderekkehus har vi hatt tilgang til hage på tre sider av huset, noe som har vært fantastisk både sommer og vinter."

"Naboene er helt enestående, og det gode naboskapet er noe vi virkelig kommer til å savne. Det er jevnaldrende barn i samtlige rekkehus, og det at barna kan løpe rett ut døren og finne lekekamerater, har vært helt fantastisk for både store og små."



30

32

Det er enkelt for hverdagslogistikken å
ha egen parkeringsplass med
elbil-lader i carport.



Det åpne og luftige inngangspartiet gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.

Det er god plass for oppbevaring av yttertøy i den integrerte speil-skyvedørsgarderoben.

Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entre sørger for en behagelig innnetemperatur året rundt.





Et praktisk gjestebad/wc ligger
umiddelbart på venstre side ved
inngangsdøren.



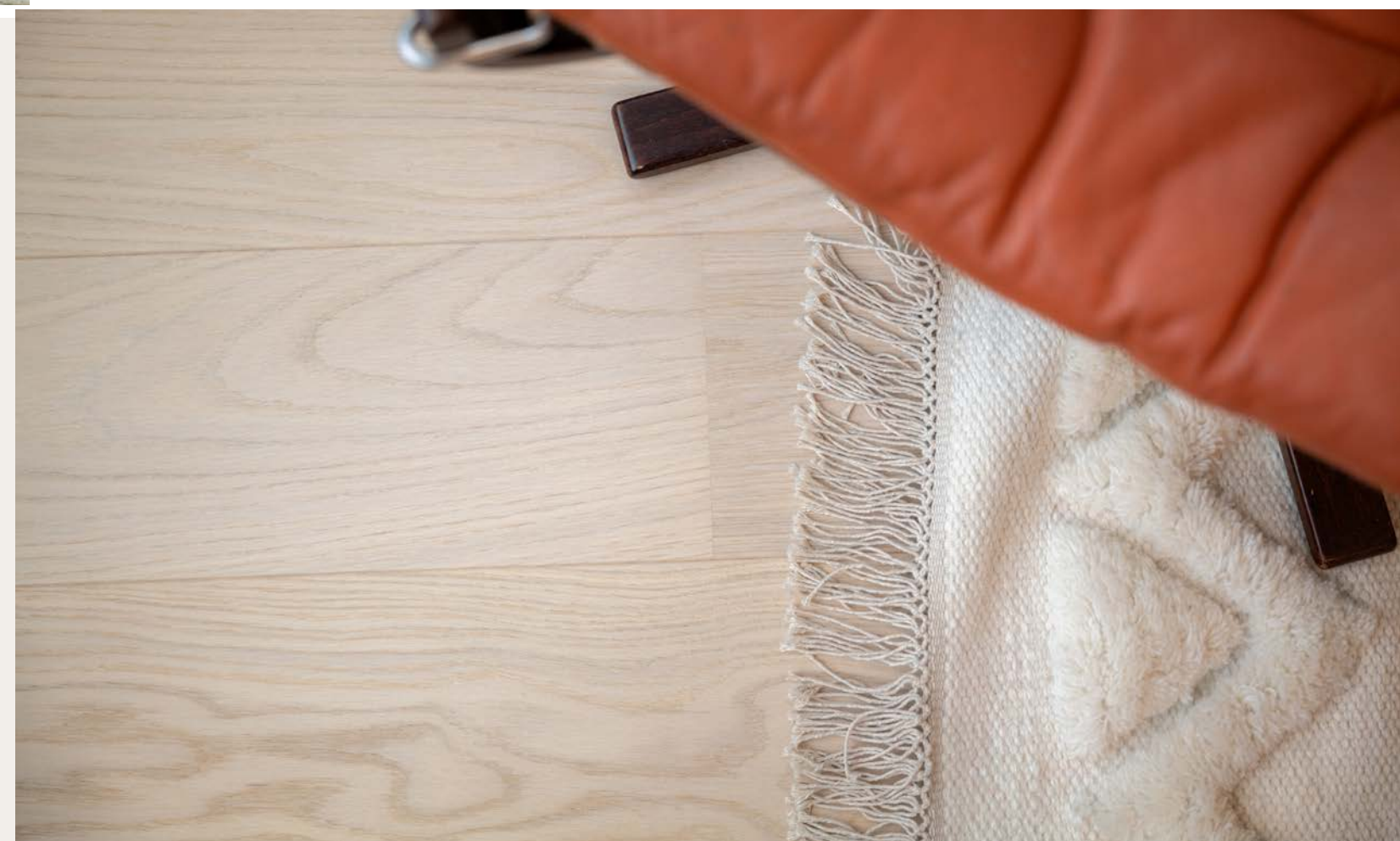
De store vinduene gir hovedetasjen en ekstra WOW-faktor!

Det er utvendige screens på de fleste vinduer, og på balkongdøren.

De hvitpigmenterte enstavs parkettgulvene tilfører også rommene er perfekt dose lunhet.



Stuerommet vil begeistre deg med sin ekstra gode takhøyde på. 2,84m.
Lett å senke hvilepulsene i disse harmoniske omgivelsene.





De mange og store vinduene fyller boligen med naturlig lys, og gir et vakkert utsyn til marka rett utenfor.

I de brede vinduskarmene kan dekorative interiørdetaljer og planter plasseres. Ved større sosiale sammenkomster fungerer de også utmerket som ekstra sitteplasser.

Den gjennomgående planløsningen og de stilrene glassdørene i hovedetasjen gjør at lyset får flomme fritt gjennom boligen.





Kjøkkenet ligger behagelig
tilbaketrukket i den andre enden av
boligen. Dette gjør det mulig å

Store skyvedører visker ut skillet mellom ute og inne.

Vår og sommer får vi morgensol inn gjennom kjøkkenvinduet, solen følger østsiden av huset og hagen gjennom dagen, før vi får ettermiddags- og kveldssol i hagen foran og på verandaen.

Her har du plass til et stort spisebord for hele familien.





Endeplater og foringer i lys eik skaper
et gjennomført uttrykk.



Kjekt med eget ladepunkt på kjøkkenet.

Selgers strømforbruk? I vintermånedene har strømrregningen ligget på ca. 700–900 kr per måned, og i sommermånedene ca. 600–700 kr per måned.



Den stilrene kjøkkeninnredningen fra HTH er innholdsrik og veldisponert.

Alle hvitevarer fra Siemens er integrerte; ovn og induksjonstopp, venskap, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin.

Den smarte kjøkkenøyen gir ekstra skap- og benkeplass, og blir også et sted for dine gjester å mingle rundt.





Se for deg hyggelige frokoster med familien til denne winterwonderland utsikten.





De tre soverommene ligger behagelig
tilbaketrunket fra den sosiale sonen.



Hovedsoverommet har en sjenerøs størrelse med store vindusflater og behagelige fargetone.

Våkn opp til fuglekvitter og sus i trærne...

Det er vel heller ingen tvil om at nærhet til naturen gir gevinster for helse, trivsel og reduksjon av stress.

I tillegg til garderobereskap er det også plass til ytterligere oppbevaringsmøbler.





Soverom 2 og 3 har også en god størrelse.

I gangarealet utenfor soverommene er en nisje i veggen blitt smart inredet til et hjemmekontor.



Soverom 2 og 3 er i dag benyttet som barnerom og gjesterom.





I undetasjen er det et stort areal som kan innredes etter behov.



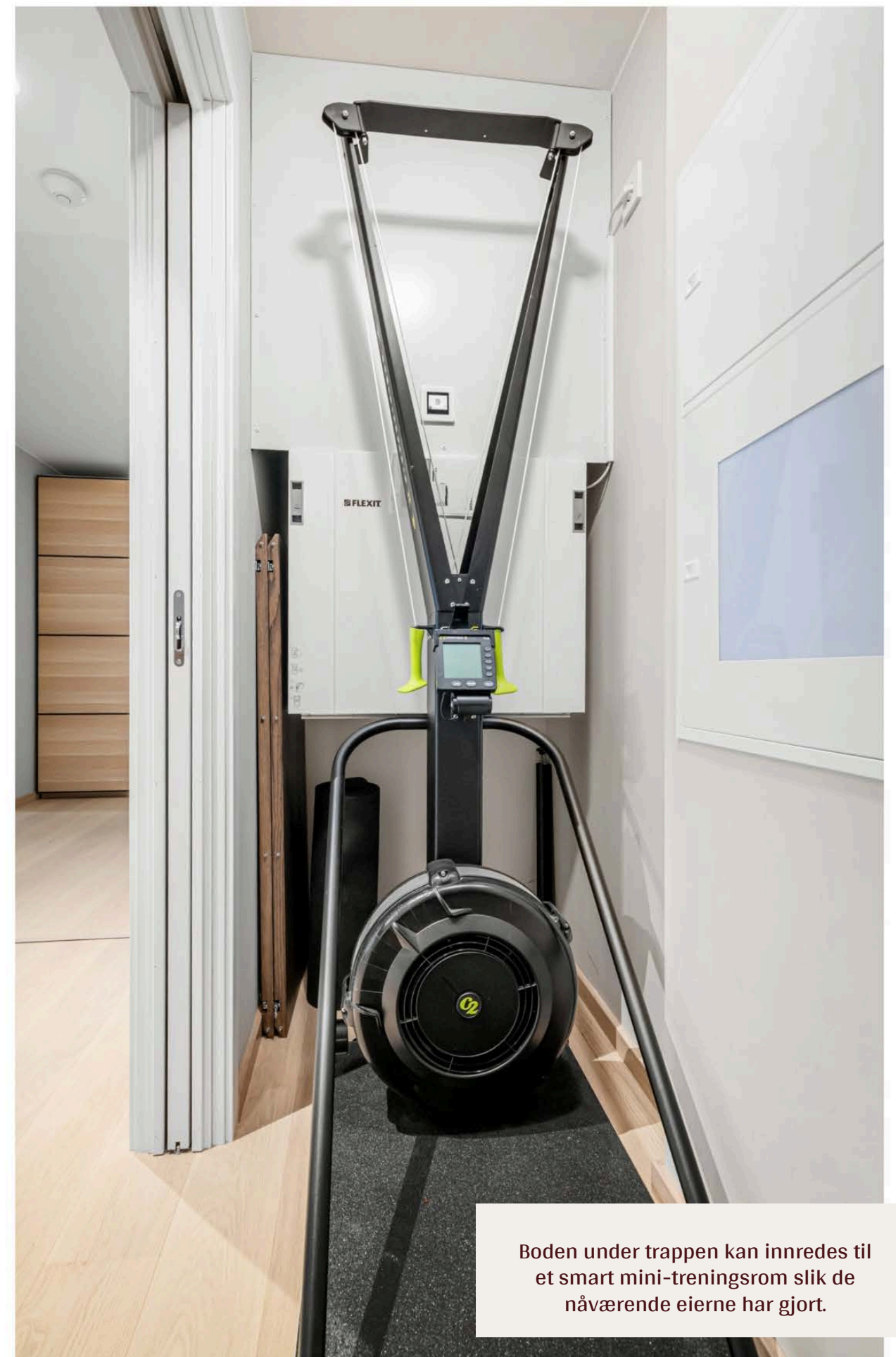
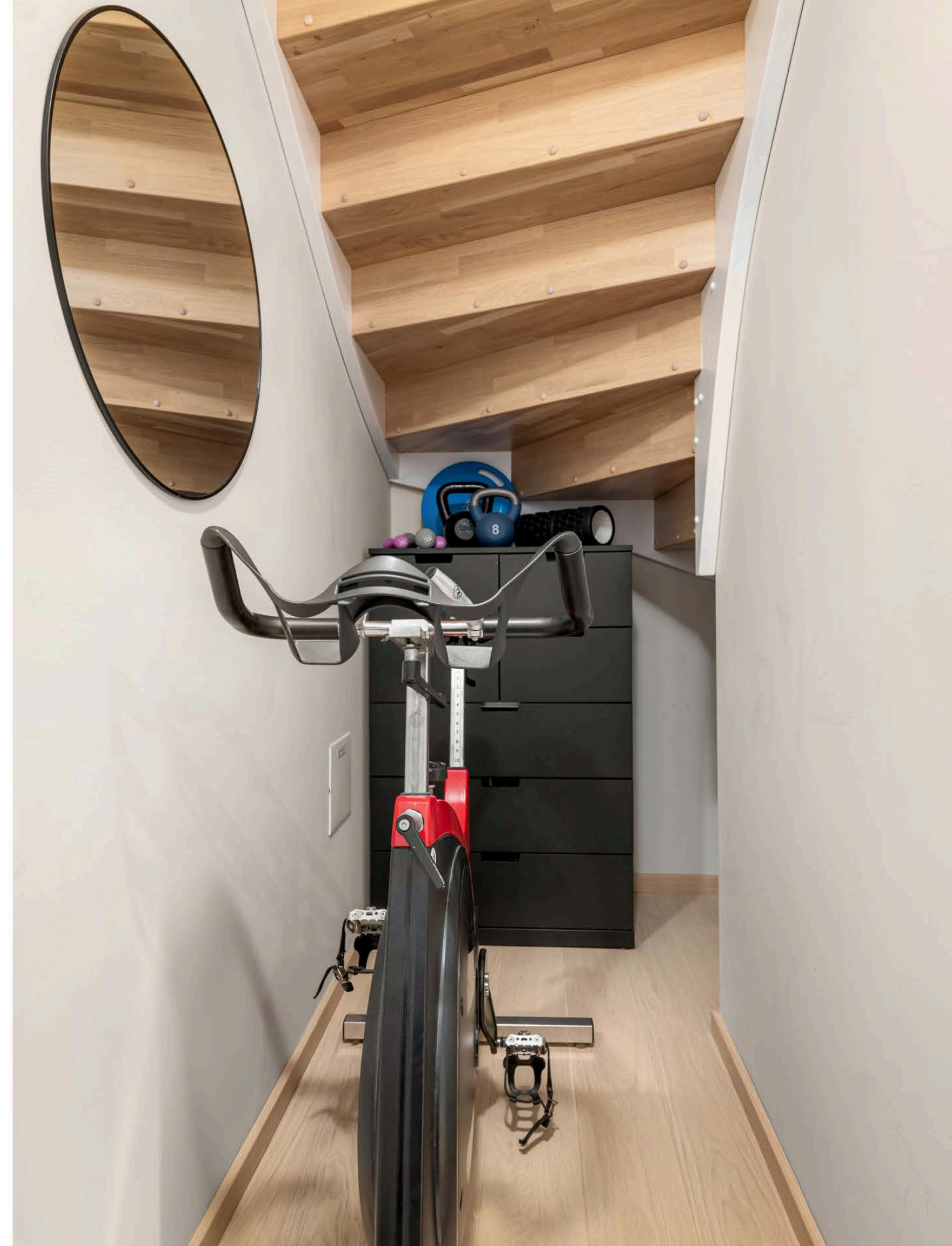
Det er også god lagringsplass i skyvedørgarderoben her.

Her er god plass til en stor lounge sofagruppe og TV-benk. Et ypperlig sted for både voksne og barn og trekke seg tilbake på.





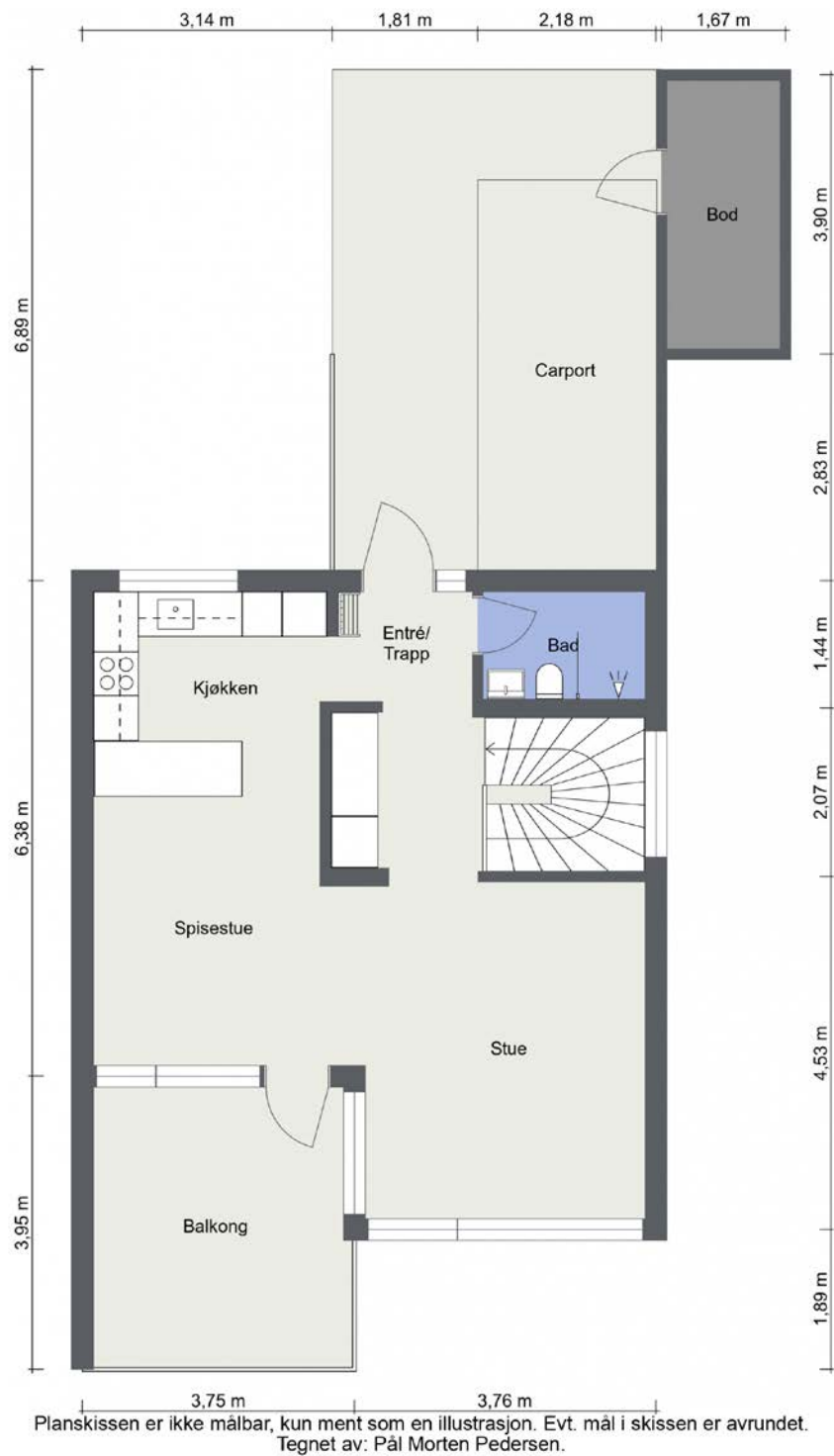
Hovedbadet ligger lett tilgjengelig på samme etasje som soverommene.



Boden under trappen kan innredes til et smart mini-treningsrom slik de nåværende eierne har gjort.

Plantegning

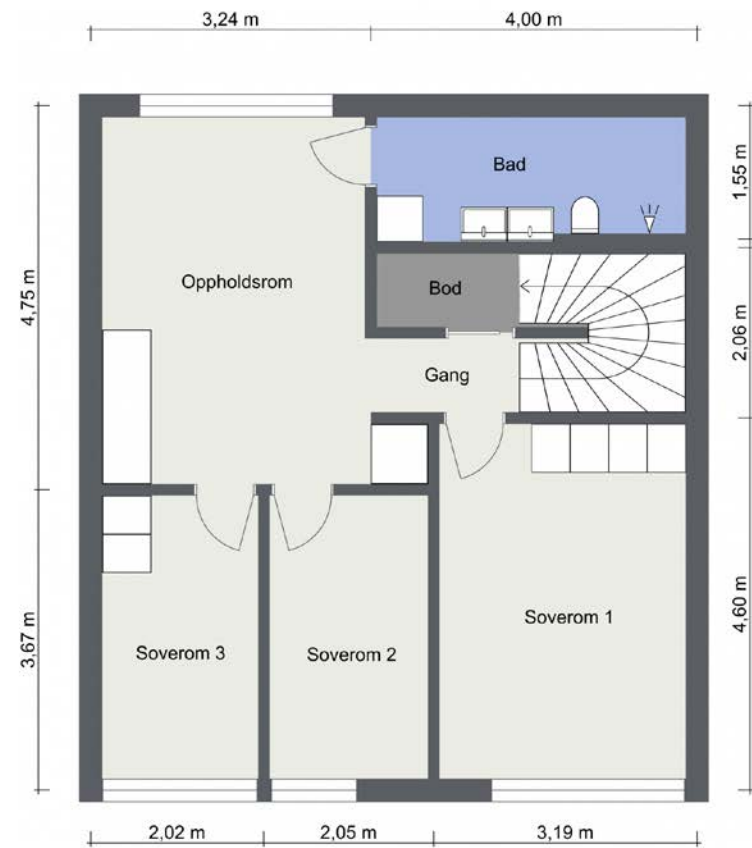
1.etasje



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

Plantegning

U. etasje

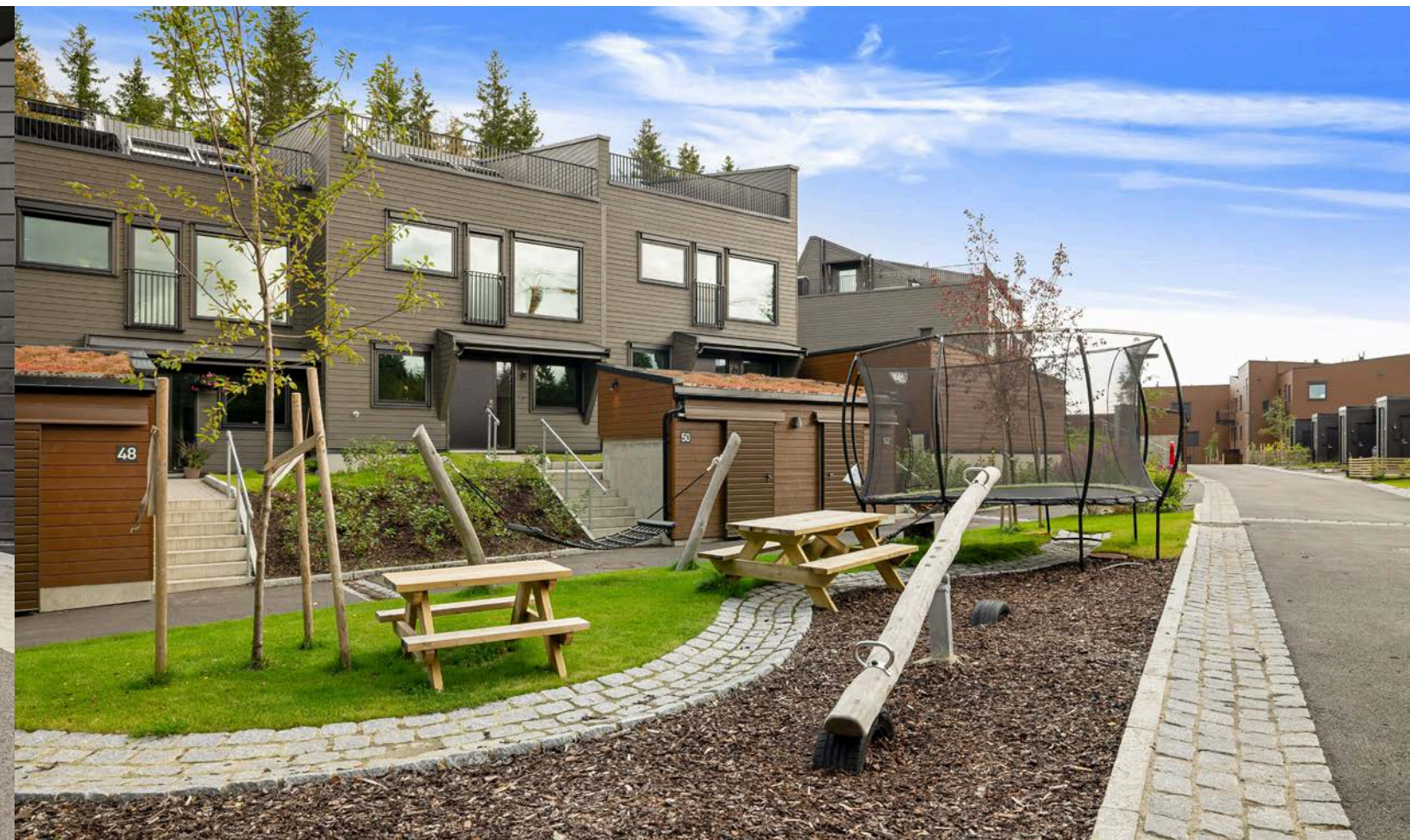
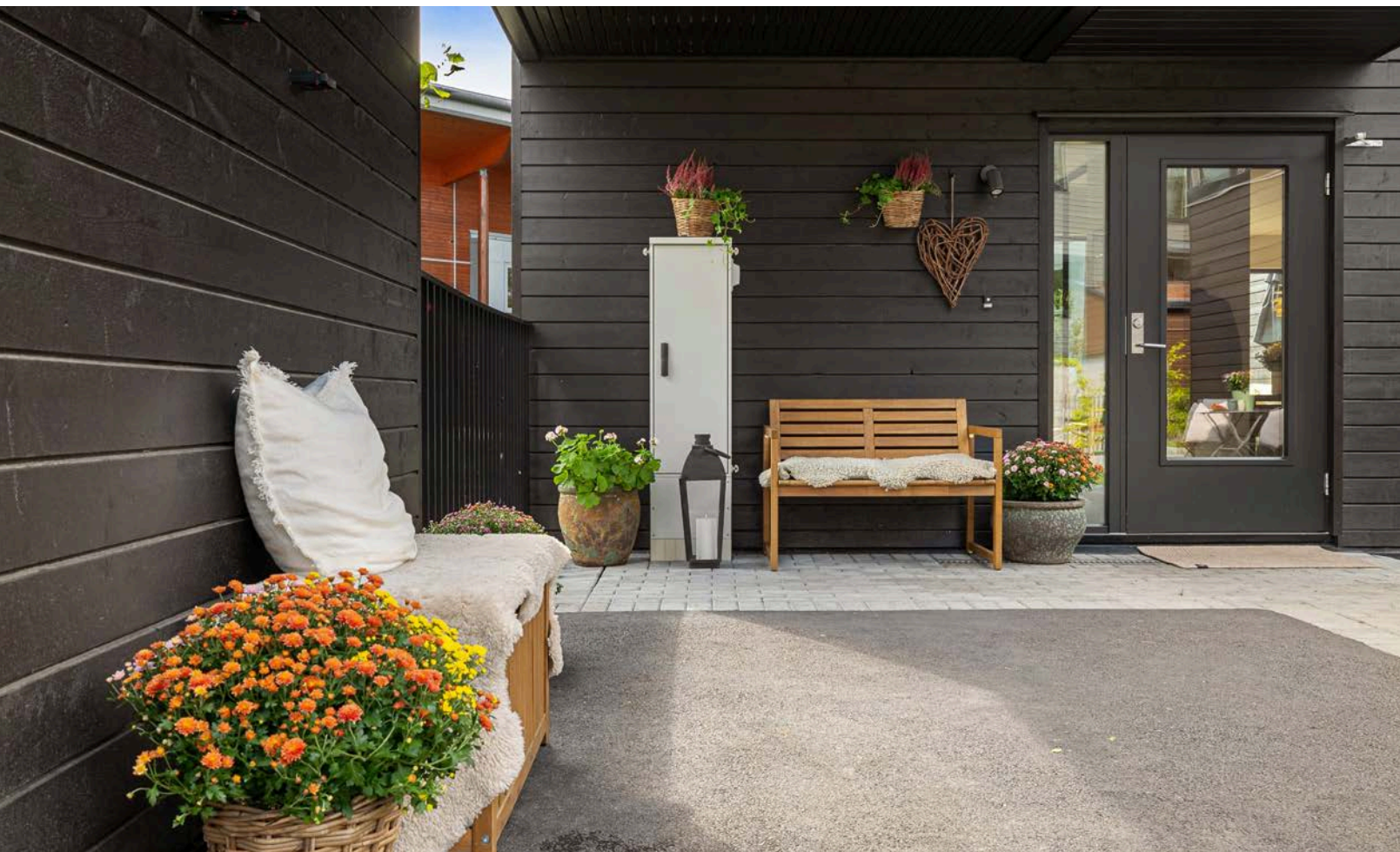


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Det er fint opparbeidede arealer i forkant av boligen.

Sitat selger: "Vår og sommer får vi morgensol inn gjennom kjøkkenvinduet og på uteplassen foran boligen". Deilig å nyte dagens første kaffekopp her."

De to lekeplassene, felles bålpanner og den felles trampolinen i sameiet er populære møteplasser. Det er også et godt samhold i gaten og sameiet, med blant annet 17. mai-feiringer, halloweenfester, sommerfester og fellestreninger.





Sameiet har også egen tuftepark for trening.



Ski-in ski-out - Vitigrend grenser til
Nordmarka, Holmenkollen og
Frognerseteren.

I sameiet er det også et felleslokale og en gjesteleilighet du kan leie ved behov.

Sitat selger: "Gjesteleiligheten har vært ypperlig å leie når vi har hatt venner og familie på besøk"



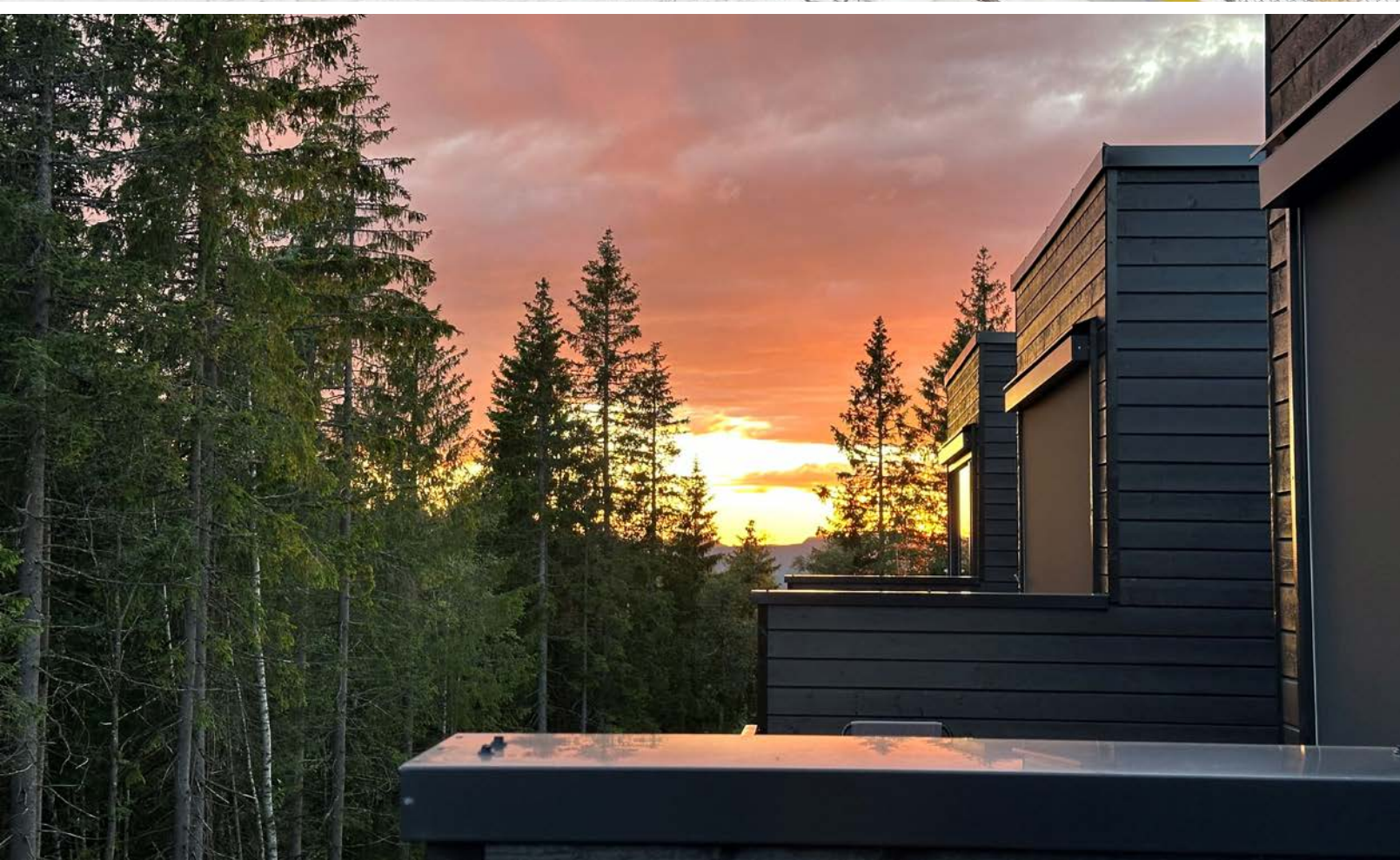


I sameiets parkeringskjeller har du også ekstra sykkelparkering/parkering for barnevogner og en praktisk bod.



Med nærmeste T-bane stopp kun 300m
unna er du ikke langt unna det urbane
bylivet.

Stemningsbilder fra nabolaget





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**



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte prospekt på nybygget i 2022 og overtok boligen i desember 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Nærheten til Nordmarka og barnevennlige, rolige omgivelser – samtidig som boligen har svært god tilgjengelighet til byen. T-banestopp ligger kun 5 minutters gange unna, og det er kort biltur ned til Ring 3.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter tilbake til Lillehammer på grunn av jobb.

Hva har dere likt spesielt godt med med boligen, og kommer til å savne mest?

Vi har vært svært fornøyde med den gode planløsningen, takhøyden og parkering i carport rett utenfor boligen. Som enderekkehus har vi hatt tilgang til hage på tre sider av huset, noe som har vært fantastisk både sommer og vinter. Rett utenfor huset ligger også nabolagets beste akebakke, som barna har hatt stor glede av sammen med de andre barna i området. Når vi nå flytter til en eldre bolig, kommer vi til å savne gulvvarmen, standarden og komforten som følger med nybygg.

Hvordan er naboene?

Naboene er helt enestående, og det gode naboskapet er noe vi virkelig kommer til å savne. Det er jevnaldrende barn i samtlige rekkehus, og det at barna kan løpe rett ut døren og finne lekekamerater, har vært helt fantastisk for både store og små. De to lekeplassene, felles bålpanner og den felles trampolinen i sameiet er populære møteplasser. Det er også et godt samhold i gaten og sameiet, med blant annet 17. mai-feiringer, halloweenfester, sommerfester, fellestreninger og grilling rundt felles bålpanne for de som ønsker det. Her er det med andre ord rom for både sosialt fellesskap og rolige dager på egen veranda eller hage.

Hvordan er styret?

Styret er velfungerende, med en erfaren og driftig styreleder og engasjerte styremedlemmer fra både rekkehusene og leilighetene. Vi opplever styret som tilgjengelige, behjelpelige og løsningsorienterte.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Som enderekkehus med god avstand til øvrig bebyggelse, opplever vi svært gode solforhold. Vår og sommer får vi morgensol inn gjennom kjøkkenvinduet, solen følger østsiden av huset og hagen gjennom dagen, før vi får ettermiddags- og kveldssol i hagen foran og på verandaen.

På vinterstid står solen lavere, men solforholdene er fortsatt gode gjennom dagen.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter? I vintermånedene har strømrregningen ligget på ca. 700–900 kr per måned, og i sommermånedene ca. 600–700 kr per måned.

Hva har dere likt best med området?

Det å ha Nordmarka rett utenfor døren, med tilgang til fantastiske skiløyper fra T-banestoppet Voksenkollen (5 minutters gange), har vært helt unikt. Store deler av vinteren har vi hatt ski-in/ski-out.

På sommerstid byr Nordmarka på flotte tur- og sykkelstier, samt flere tjern for bading, fisking, kanopadling og SUP. Øversetertjern, kun 10 minutters gange unna, har vært et yndet sted for barna – både sommer og vinter.

Tryvann, kun 10 minutter unna på sykkel, byr på alpintanlegg om vinteren og klatrepark om sommeren.

Kun 100 meter fra boligen ligger Norlandia Voksentoppen friluftsbarnhage – en helt unik barnhage med egen kokk, langrenns- og alpintkurs, svømming og daglige turer i skog og by. I området finnes også gode muligheter for trening, spa og svømming på hoteller som Soria Moria, Voksenåsen og Lysebu.

Har dere noen favorittrestauranter eller kafeer i området?

Tryvannstua og Skjennungstua for verdens beste boller, samt markapizza på Kobberhaughytta. I tillegg serverer Frognerseieren og nabolagshotellene Voksenåsen og Soria Moria svært god mat.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord! Varm, romslig og stilren.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 64 m² Trapperom/gang, oppholdsrom, bad/wc, 3 soverom.

1. etasje
BRA-i: 56 m² Entre, bad/wc, trapperom, kjøkken, spisestue/stue med utgang til balkong.
BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
13 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I 1. etasje i bygg C er det et flerfunksjonelt oppholdsrom til felles bruk. Det er separat rom i kjeller for kombinert sykkelverksted og smørebod for ski.

Det er anlagt sykkelparkering i det lukkede garasjeanlegget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16000 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med internveier og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Ullveien 30, i et svært attraktivt og ettertraktet boligområde på Voksenkollen. Området kjennetegnes av rolige og barnevennlige omgivelser, med umiddelbar nærhet til marka. Dette gir unike muligheter for flotte naturopplevelser og et aktivt friluftsliv året rundt, med et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og rekreasjonsområder rett utenfor stuedøren, både sommer som vinter.

Voksenkollen byr på en sjelden kombinasjon av naturnær beliggenhet og god tilgang til byens servicetilbud. Kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter på blant annet Røa og Majorstuen. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane fra Voksenkollen og nærliggende stasjoner, som gir enkel og effektiv adkomst til Oslo sentrum.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv med nærhet til flere barnehager, barne- og ungdomsskoler samt videregående skoler. Det finnes også et godt utvalg av private og offentlige utdanningstilbud i nærområdet.

Området byr på rikelige rekreasjonsmuligheter, med marka som nærmeste nabo, samt idrettsanlegg, treningssentre og alpinanlegg i nærheten. Vinterstid er det kort vei til preparerte skiløyper, mens sommeren innbyr til turer, sykling og bading.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo naturnært og fredelig, samtidig som du

har enkel tilgang til byens tilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Voksentoppen ski- og friluftsbhg.150 m
Voksenkollen fritidsbarnehage 0.4 km
Tomm Murstad friluftsbarnhage 0.8 km
Skistua barnehage, 1,5km

Skoler
Grindbakken skole, 3,5 km
Svendstuen skole 5.1 km
Holmen skole 5.1 km
Voksen skole 5.2 km
Midtstuen skole 4.9 km
Hovseter skole 5.9 km
Persbråten videregående skole 6.6 km
Ullern videregående skole 8.8 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fasader utført hovedsakelig i trepanel. Konstruksjon i betong, stål, bindingsverk, plater, treverk og gipsplater. Flatt tak tekket med takpapp. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt

fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Sprekk i to veggfliser bad ved overtakelse.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært (Seltor gruppen AS (entreprenør)). Underleverandør organisert av Seltor som del av reklamasjon.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært (Kompa AS, Ceva og OBOS). I juni 2025 ble det påvist legionella over grenseverdien i prøver av vannforsyningen i enkelte boenheter. Strakstiltak ble umiddelbart iverksatt for å sikre vannforsyningen. For å forhindre ytterligere oppblomstring ble hele vannforsyningsanlegget desinfisert 13. november 2025. Beboerne har i dag tilgang til et hygienisk vannforsyningsanlegg som fungerer normalt, og vannkvaliteten overvåkes jevnlig.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ladeboks for elbil plassert ved carport.

Tilleggs kommentar
Som ledd i reklamasjon har parketten i hovedetasjen blitt skiftet høsten-25.

Innhold

1. etasje
Entre, bad/wc, trapperom, kjøkken, spisestue/stue

med utgang til balkong.

Underetasje
Trapperom/gang, oppholdsrom, bad/wc, 3 soverom.

Boligen disponerer en utebod.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Boligen har fått utelukkende tilstandsgrad 1.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken inkl. vinskap
- Garderobeskap på soverom, gang og oppholdsrom nede
- Speil i stue og på treningsrom kan medfølge om kjøper ønsker det

Medfølger ikke:
- Lampe over spisebord (Louis Poulsen), øvrige fastmonterte lamper medfølger
- Bokhylle og vegghylle over sofaen i stue
- Vegghengt TV

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i carport med lader for elbil.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
8717300

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi Oppvarming
Det er vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entre. Gulvvarme på badrom er elektrisk og

termostatstyrt.

Energikarakter
A

Energifarge
Grønn

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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 11 800 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter

bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 3 567 032

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 11 524 331

Formuesverdi sekundær år
2024

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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
120/5509

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 6 672,- pr. måned og er fordelt slik:

- Akonto energi kr 1 800,-
- Felleskostnader kr 4 772,- (kommunale avgifter, vaktmestertjenester, brøyting, felles forsikring av bygget, forr.førsel, og strøm i fellesareal)
- Carport kr 100,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker boligens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6672

Andel fellesformue
Kr 17 494

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Vitigrend Boligsameie

Organisasjonsnummer
932319411

Om sameiet

Styreleder er Trude Lerfald.

I løpet av det siste året har styret gjennomført en rekke tiltak for å forbedre sameiet. Her er noen av

de viktigste aktivitetene:

- Innredning av gjestelokale og gjesteleilighet: Styret har innredet et gjestelokale og en gjesteleilighet med diverse nødvendigheter for å øke komforten for besøkende.
- Kontakt med leverandører: Det har vært kontinuerlig kontakt med ulike leverandører for å sikre nødvendig vedlikehold av sameiets fasiliteter.
- Innsending av saker til Bygr/Rubus: Styret har meldt inn reklamasjonssaker over feil og mangler til Bygr/Rubus innen reklamasjonstiden.
- Utarbeidelse av sosiale soner utomhus: For å fremme et godt bomiljø, har styret utarbeidet flere sosiale soner med rentbrennende bålpanne og benker hvor beboerne kan møtes og tilbringe tid sammen.
- Oppfølging av legionella som har vært påvist i verdier over grensenivå i flere vannprøver, uten at det er rapportert sykdom hos beboere. Styret håndterer og følger opp dette for å sikre beboernes helse og sikkerhet og sørge for at våre interesser opp mot utbygger/selger blir ivaretatt.
- Diverse oppfølging av arbeidere: Styret har også hatt ansvar for oppfølging av arbeidere som har utført ulike oppgaver i sameiet.

I tillegg til disse tiltakene har mye av styrets tid blitt brukt på befaringsrunder i fellesarealene, oppfølging av saker innmeldt i Rubus, og å svare ut henvendelser fra beboerne. Styremøter har blitt gjennomført én gang per måned for å sikre god fremdrift og koordinering av arbeidet.

Postkassene for rekkehusene som er montert på carport er utsatt for regn; aviser blir våte og låsene fryser ved frost. Styret legger dette ut på anbud.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 33, bruksnummer 3195, seksjonsnummer 25 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:

301/33/3195/25:
02.10.1896 - Dokumentnr: 900810 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1897 - Dokumentnr: 900471 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1897 - Dokumentnr: 34 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1899 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1899 - Dokumentnr: 900505 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1931 - Dokumentnr: 167 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1954 - Dokumentnr: 860 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1963 - Dokumentnr: 3910 - Erklæring/avtale
BEST OM GRUNNRETTIGHETER FOR TELEVERKET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1963 - Dokumentnr: 9884 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1969 - Dokumentnr: 15864 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1973 - Dokumentnr: 16567 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2015 - Dokumentnr: 316350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Thorleif Haugs Vei 15 AS
Org.nr: 987 804 378
avtale om frivillig grunnavståelse i forbindelse med opparbeidelse/utvidelse av Thorleif Haugs vei
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om skjærings- og fyllingsarealer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 477579 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 542604 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Ullveien 12 AS
Org.nr: 987 791 519
Gjelder deler av eiendom
Registrert feil rettsstiftelse
Rettet etter tingl. §18
31.05.2022. Arkivref. 21/02541-14
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2023 - Dokumentnr: 315640 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2023 - Dokumentnr: 711709 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1562
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1697
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1781
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2196
KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3195
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1047323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/5509

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 01.09.2025.

Godkjente byggetegninger samsvarer med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
01.09.2025.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-5474, datert 11.02.2020.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie
Seksjonseier står fritt til å leie ut egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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
11 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
295 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

296 390 (Omkostninger totalt)
308 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
311 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 096 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 108 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 111 090 (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 296 390

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 dekningsalg 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 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt

materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
7 800 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
1 910 Sikkerhetsstillelse
15 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis.
6 570 Eierskiftegebyr
4 500 Oppl. fra forr. fører
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
25 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca

Totalt kr: 73 310

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

22.01.2026

Notater

Ullveien 30
0791 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

BRA: 125 m²

BRA-i: 120 m²

Rapportdato: 27.11.2025 (Gyldig til 27.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

28

TG-2

0

TG-3

C

TG-IU

C

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37094
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.10.2025	27.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Fredrikke Moth Teigland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Peer Stian Moth Teigland	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Morten Pedersen	Telefon:	90844088	
Firma:	Vannmannen AS	Epost:	pmp@taksthuset.no	
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 Oslo			

Egne premisser:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ullveien 30, 0791 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	3195	Festenr:
Seksjonsnr:	25	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2023					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:
Ett lyst og pent rekkehus beliggende i ett populært og attraktivt boligområde på Voksenkollen. Området ligger helt inntil markagrensen, med mulighet for flotte naturopplevelser rett utenfor stuedøren, sommer som vinter.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, med standard fra byggeår.

Det er vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og entre. Gulvvarme på baderom er elektrisk og termostattstyrt.

Det er utvendige screens på de fleste vinduer, og på balkongdøren.

I 1. etasje i bygg C er det et flerfunksjonelt oppholdsrom til felles bruk. Det er separat rom i kjeller for kombinert sykkelverksted og smørebod for ski. Det er anlagt sykkelparkering i det lukkede garasjeanlegget.

Parkering i carport med lader for elbil.

Fasader utført hovedsakelig i trepanel. Konstruksjon i betong, stål, bindingsverk, plater, treverk og gipsplater. Flatt tak tekket med takpapp. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	64	64	0	0	0
1. etasje	61	56	5	0	13
Totalt m²	125	120	5	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	64	61	3	Trapperom/gang, oppholdsrom, bad/wc, 3 soverom.	Bod
1. etasje	56	56	0	Entre, bad/wc, trapperom, kjøkken, spisestue/stue med utgang til balkong.	
Totalt m²	120	117	3		

Kommentar til arealberegning

1 utebod på ca. 5 m2.

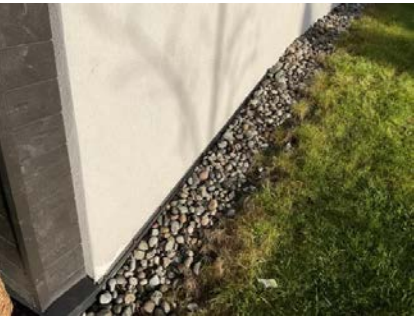
Supertakst

Ullveien 30, 0791 Oslo

6 av 20

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.	
Grunnmuren er godt vedlikeholdt.	

6.3 Rom under terreng

Supertakst

Ullveien 30, 0791 Oslo

7 av 20

91



Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong i trekonstruksjon på ca. 13 m2 med utgang fra spisestuen.	
Det er utelys og stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyden på rekkverket er ca. 105 cm.	
Balkongen er antatt tekket med papp. Tekkingen er ikke besiktiget pga. oppforet tregulv.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2023.	
Skyvedør til balkongen med 3-lags glass produsert i 2023.	
Entredør med glassrute produsert i 2023.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Det er antatt murkonstruksjon i deler av underetasjen. Resten av boligen er med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Fasadene er godt vedlikeholdt.	

6.7 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er taknedløp i stål med utkast.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er flatt tak tekket med takpapp.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering av taktekking	TG-1
Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Gulv i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
HTH grå kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, vinskap og oppvaskemaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er føler for lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

6.13 Trapp



Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 1/9-2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen er godt vedlikeholdt.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er antatt plast avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja

6.15 Vannledninger



Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på oppholdsrom i underetasjen.	
Det er stoppekraner i fordelerskapet.	
Det er lekkasjestoppere i fordelerskapet med føler til kjøkkenbenken.	

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

6.17 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulv i alle rom bortsett fra badene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Fordelerskapet er plassert i gangen i 1. etasje.	

6.18 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er skiftet filter i ventilasjonsanlegget.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.19 Våtrom: Bad/wc underetasje.



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Det er en stålskinne langs veggen i dusjen med plastvannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det en hel servantplate med 2 servanter og armaturer, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med en glassvegg, nedsenket gulv i dusjen.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreksåpning.	
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Våtrom: Bad/wc 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Rustfritt stål
Det er en stålskinne langs veggen i dusjen med plastvannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det en servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisperne, dusj med en glassvegg, det er nedsenket gulv i dusjen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisperne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisperne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisperne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dremsåpning.	
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjen vender mot yttervegg og mot trappeløp.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er enstavs parkett på gulvene. Fliser i entre og badene.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Gulvene er godt vedlikeholdt. Normal bruksslitasje i forhold til alder.	

6.22 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggene er godt vedlikeholdt.	

6.23 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Det er malte plater i takene.	
Takhøyden i underetasjen er 250 cm og 231 cm. Takhøyden i 1. etasje er 284 cm og 244 cm.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er godt vedlikeholdt.	

6.24 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Det er hvite trefyllingsdører med dempelister. Sort ståldør med glassrute til stuen.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Dørene er godt vedlikeholdt.	

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250282

Selger 1 navn

Peer Stian Moth Teigland

Selger 2 navn

Fredrikke Moth Teigland

Gateadresse

Ullveien 30

Poststed

OSLO

Postnr

0791

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i to veggfliser bad ved overtakelse, reklamert på.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Underleverandør organisert av Seltor som del av reklamasjon, bytter aktuelle veggfliser med sprekk.

Arbeid utført av

Seltor gruppen AS (entreprenør)

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

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

I juni 2025 ble det påvist legionella over grenseverdien i prøver av vannforsyningen i enkelte boenheter. Strakstiltak ble umiddelbart iverksatt for å sikre vannforsyningen. For å forhindre ytterligere oppblomstring ble hele vannforsyningsanlegget desinfisert 13. november 2025. Beboerne har i dag tilgang til et hygienisk vannforsyningsanlegg som fungerer normalt, og vannkvaliteten overvåkes jevnlig.

Arbeid utført av

Kompa AS, Ceva og Obos

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil plassert ved carport

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

Document reference: 1002250282

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1002250282

Tilleggskommentar

Som ledd i reklamasjon har parketten i hovedetasjen blitt skiftet høsten-25.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peer Stian Moth Teigland	71857c0f419199ab5beeb539c207ba45dbfd74543	24.01.2026 11:07:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrikke Moth Teigland	07b563827617bac18da6422907945369de7ee30f	24.01.2026 11:08:32 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Ullveien 30 - Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Voksenkollen Linje 1	6 min 0.4 km
Besserud T Linje 1N	6 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min 5.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	7 min 5.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	7 min 4.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 5.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 6.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 8.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

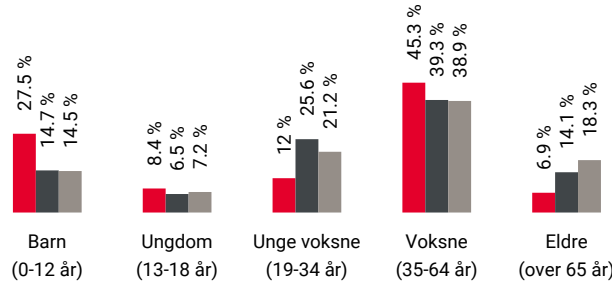
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voksenåsen	1 333	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. (1-5 år) 124 barn	4 min 0.3 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5 år) 8 barn	7 min 0.4 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-5 år) 31 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	5 min 4 km
Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	6 min 4.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 98/100



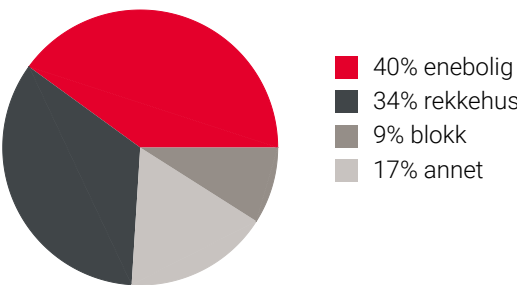
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Voksentoppen spesialscole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.3 km
Voksenkollveien minifotballbane Ballspill	9 min 0.6 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	4 min
Hovseter Velvære	9 min

Boligmasse



«Rent, trygt og pent»

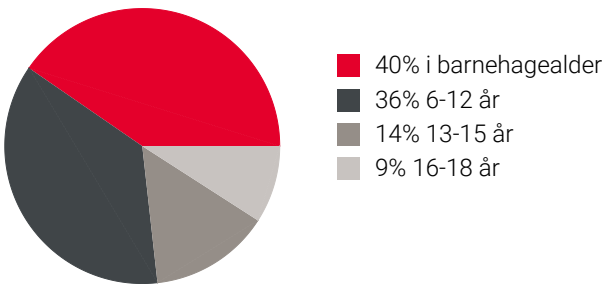
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

Røa Senter	11 min
Boots apotek Slemdal	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

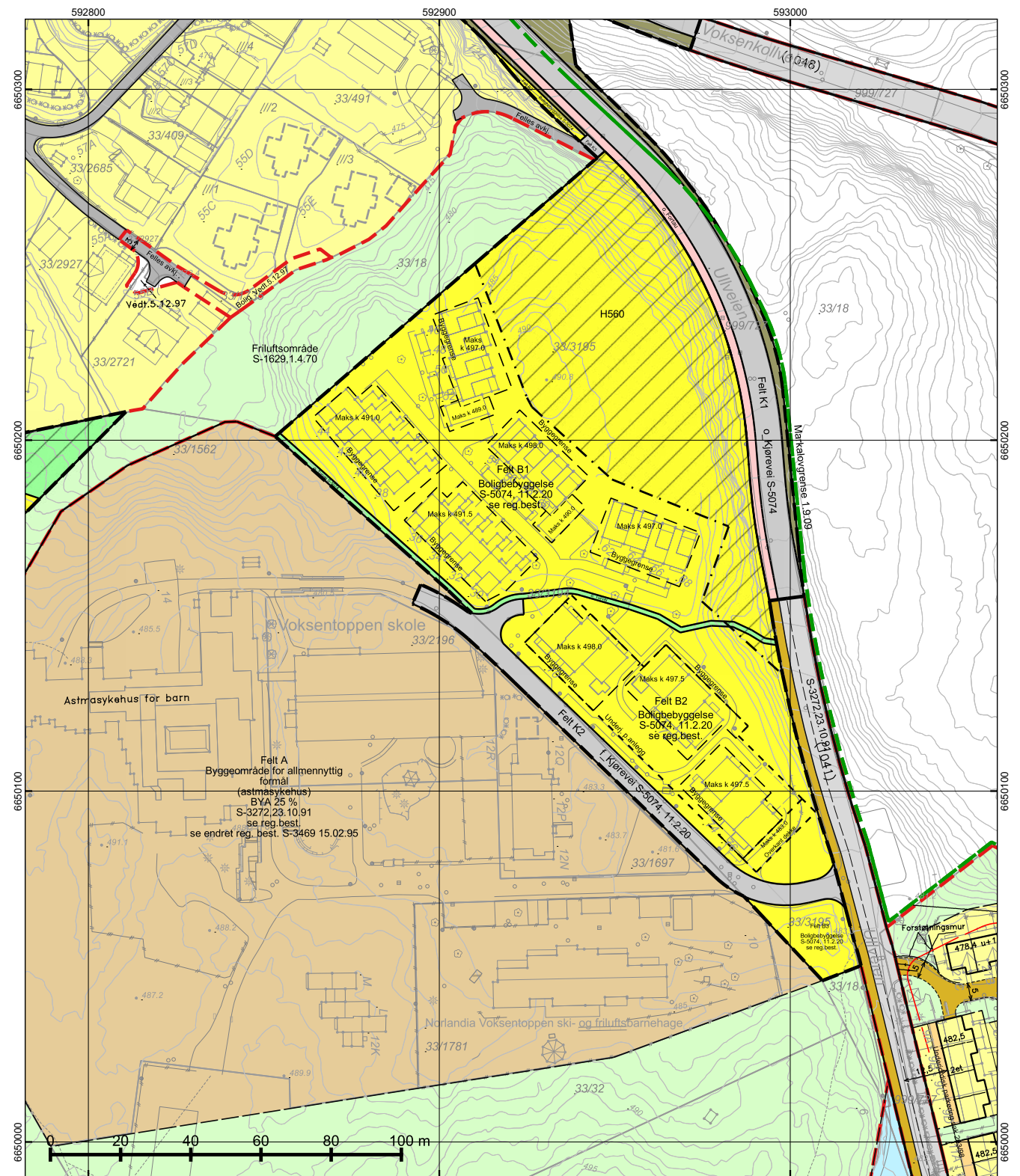
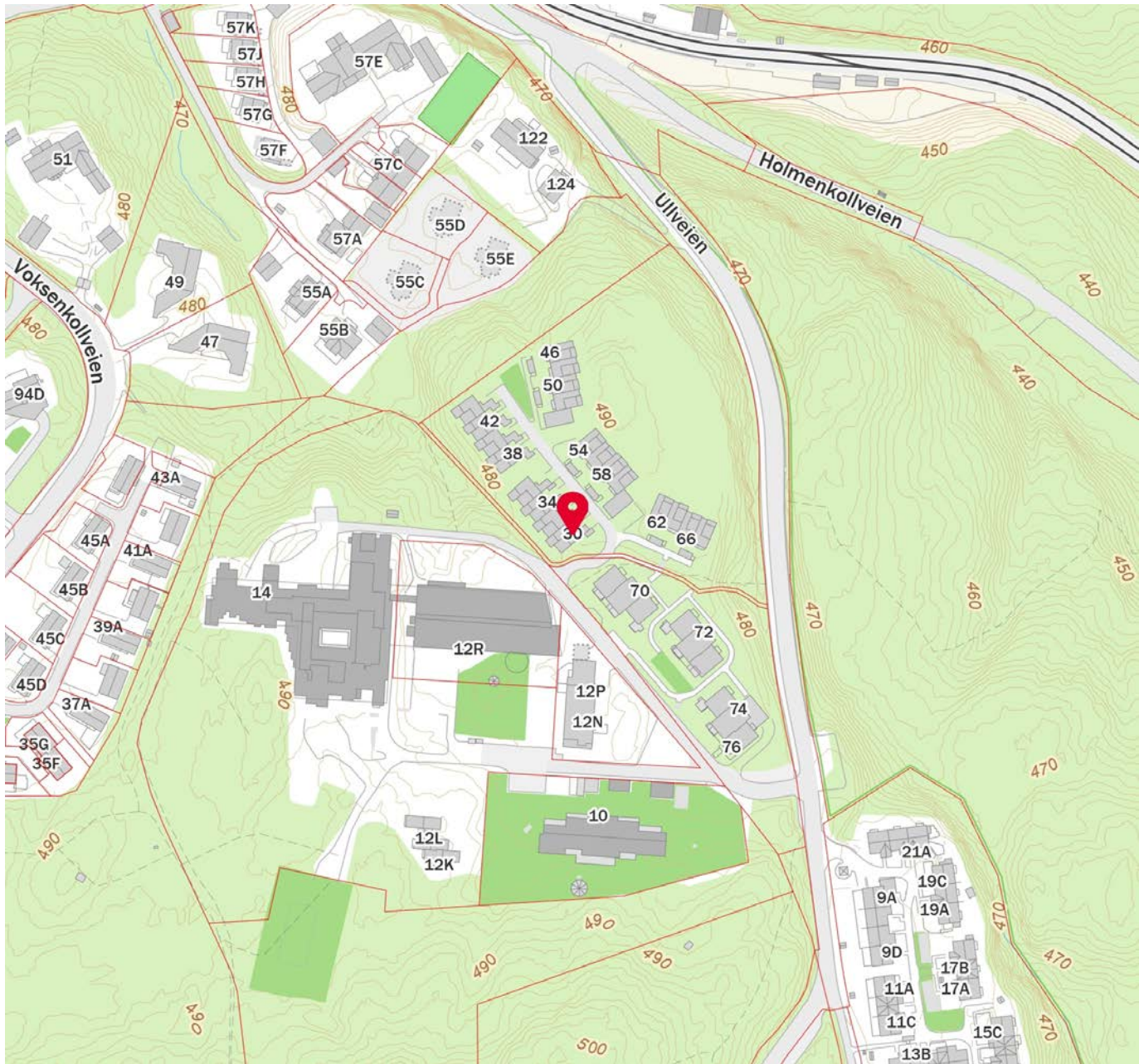


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.01.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.				
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1973 1695 2237 1717">PlottID/Best.nr: 333433/ 86524415</td> <td data-bbox="2237 1695 2486 1717" rowspan="3">Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1973 1717 2237 1745">Adresse: ULLVEIEN 30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1973 1745 2237 1774">Gnr/Bnr: 33/3195</td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 333433/ 86524415	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	Adresse: ULLVEIEN 30	Gnr/Bnr: 33/3195	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 333433/ 86524415	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV					
Adresse: ULLVEIEN 30						
Gnr/Bnr: 33/3195						

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 610 - Friluftsområde
- 611 - Naturvernomsråde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friomsråde

| | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / / RpAngittHensynSone

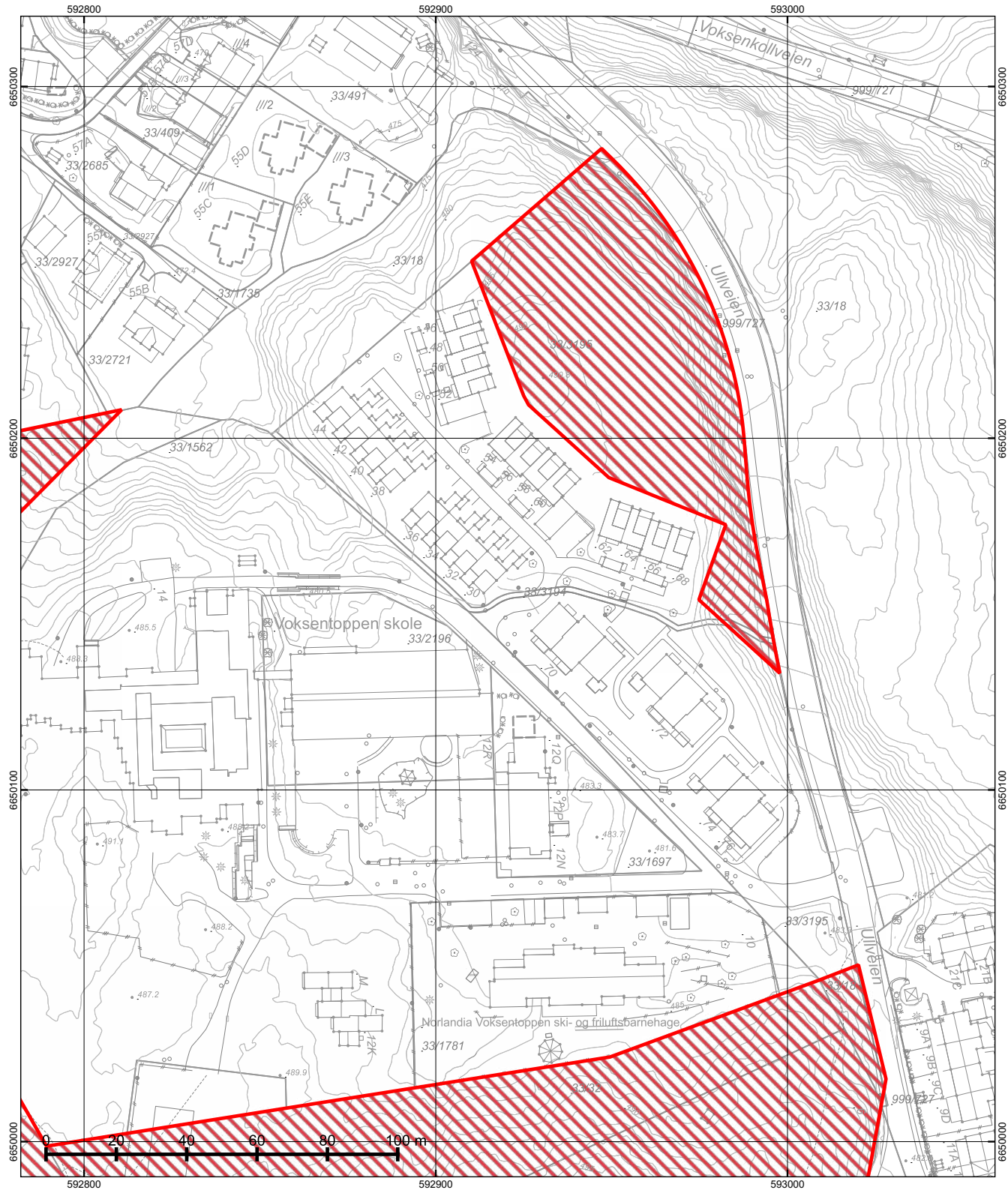
- . - . - RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 312 - Fortau
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- - - - - RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Byggegrense
- Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.01.2026

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).

- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333433/ 86524415

Adresse: ULLVEIEN 30

Gnr/Bnr: 33/3195

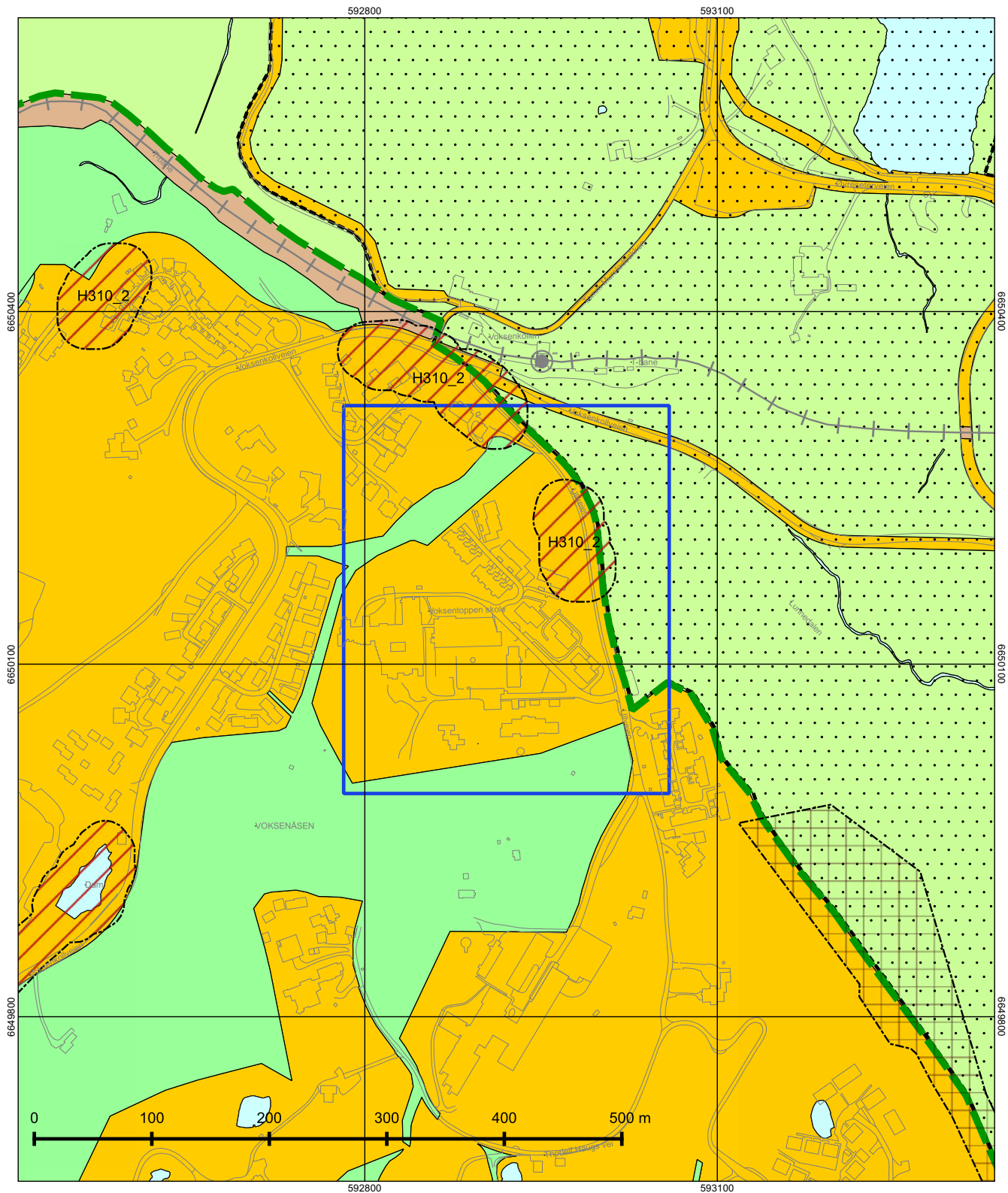
Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

114

115



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333433/86524415
Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

— — — — —

Fjernveg (tunnel)

— — — — —

Fjernveg

— — — — —

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

— — — — —

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

— + —

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR VITIGREND BOLIGSAMEIE

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11 Bruk av garasjekjeller

Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av bil og evt. henger. Parkeringen skal foregå innenfor oppmålte linjer. Det er ikke anledning til å oppbevare andre gjenstander på parkeringsplassen. Vask av bil, sykkel og henger er ikke lov i garasjekjelleren.

§ 12 Bruk av gjesteleilighet og gjestelokale

Gjesteleiligheten og gjestelokale skal bookes i Vibbo før bruk. Styret kan fastsette betaling for leie av lokalene. For bruk og leie gjelder følgende regler:

- Leietaker er forpliktet til å rydde og vaske lokalet/leilighet etter bruk. Innunder dette gjelder utvask, tømning av kjøleskap, rett avfallshåndtering og sørge for at oppvaskmaskin er tømt og ryddet.
- Leietaker er ansvarlig for fellesrommet/leiligheten, samt all aktivitet inne og i umiddelbar nærhet under leietiden.
- Leietaker står ansvarlig for evt. skader/hærverk etc. som måtte skje under arrangementet, og er således økonomisk ansvarlig for dette. Musikk, høy prating eller støy skal ikke være til sjenanse for naboer, jf. husordensregler.
- I forbindelse med avslutning av arrangementet skal evt. drikkevarer, gaver og andre verdigjenstander mv. fraktes ut av fellesrommet før dette stenges/låses for kvelden. Dette for å unngå fristelser som kan resultere i innbrudd o.l.
- Det er ikke tillatt å booke gjesteleiligheten og gjestelokalet lenger enn 1 uke av gangen. Styret kan vurdere lenger leieperiode ved spesielle tilfeller.
- Fremleie av lokalene er ikke tillatt.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for

VITIGREND BOLIGSAMEIE

org. nr. 932 319 411

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vitigrend boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.09.23.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering på eiendommen gnr. 33, bnr. 3195, i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ev. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av balkong, bod og carport.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseier med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Rekkehusene har midlertidig eksklusiv bruksrett med tilhørende drift- og vedlikeholdsansvar til utomhusarealer som naturlig flukter til deres seksjon. Grensene for den enkelte seksjons enerett følger av **vedlegg 1**. Eneretten gjelder i maksimalt 30 år fra desember 2023.

Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra rettighetshaver.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 65 parkeringsplasser, der 49 befinner seg i underjordisk garasjeanlegg under leilighetsbyggene, 8 befinner seg i garasje på bakkeplan og 8 er carport i tilknytning til noen av rekkehusene. Parkeringsplasser i underliggende garasjeanlegg er organisert i én næringsseksjon i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne, med innbyrdes eierandeler som fordeler som følger; 1 andel for bod og 2 andeler for p-plass.

Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver. Boder for boligene i leilighetsbyggene befinner seg i garasjeanlegget, mens rekkehusboligene har bod i tilknytning til egen leilighet eller i tilknytning til egen carport.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i bebyggelsen, ikke selges eller overføres til andre enn de innenfor de eiendommer som har rettigheter til prosjektet Vitigrend. Utbygger vil eie og disponere eventuelle parkeringsplasser som ikke er solgt, og kan fritt omsette disse til seksjonseiere eller andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon garasje ikke skal følge boligseksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers boligseksjon. Boder kan kun omsettes sammen/selges sammen med seksjonen den er knyttet til.

Sameierne i næringsseksjon parkering har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel i seksjonen.

Sameierne i næringsseksjon parkering kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av det tingsrettlige sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Styret i Vitigrend Boligsameie vil være ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon parkering, garasjeanlegget med adkomst, boder, kjørebane og parkeringsarealer, med mindre garasjeseksjonen velger sitt eget styret og ønsker å ha eget regnskap

Som **vedlegg 2** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer de ulike p-plasser.

4-3 Kostnadsfordeling

Vitigrend Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon parkering

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en

parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-6 Fellesareal

Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte: 50% av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50% fordeles etter seksjonenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusiv balkonger, terrasser og lignende), med mindre annet følger av disse vedtekter. Næringsseksjon parkering utlignes ikke for ordinære felleskostnader, men de som har p-plass og bod betaler felleskostnader iht. antall plasser og boder, jf. bestemmelse nedenfor.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp:

- Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles likt mellom de som innehar garasjeplass iht. hvor mange garasjeplasser de har.
- Kostnader forbundet med felles carport fordeles likt mellom de som innehar felles carport iht. hvor mange plasser de har.
- Kostnader forbundet med carport fordeles likt mellom de som innehar carport iht. hvor mange carporter de har
- De som har bod i garasjekjeller, betaler et likt beløp iht. hvor mange boder man har

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

- Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, hernuder kostnader til varmt tappevann, oppvarming etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akonto beløp som avregnes iht. avtalt periode.
- De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass, betaler for strømforbruket knyttet til lading etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et fast beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Den enkelte seksjon betaler eiendomsskatt etter grunnlag fra Oslo kommune.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i blokker

Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt boligseksjonene i blokker eller kostnader der blokkene er gitt eksklusiv rett til bruk, dekkes av boligseksjonene i blokkene iht. særskilt kostnadsbrøk.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i rekkehus

Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt boligseksjonene i rekkehus eller kostnader der rekkehusene er gitt eksklusiv rett til bruk, dekkes av boligseksjonene i rekkehusene iht. særskilt kostnadsbrøk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

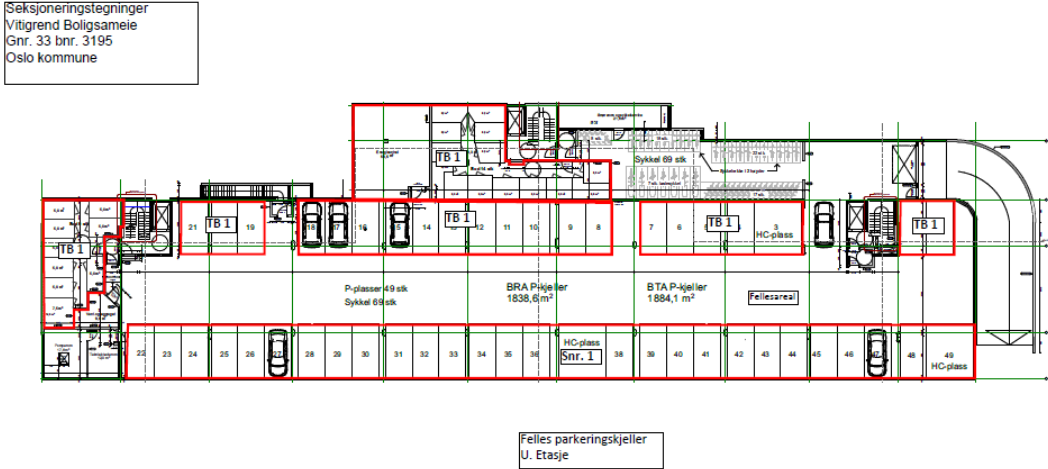
11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1: Bruksrettsplan iht. punkt 3-1 (8).



Vedlegg 2: tegning av garasje iht. punkt 4-2 sjette ledd.



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ullveien 30
0791 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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