NORDVIK

Silurveien 8A

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Silurveien 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og moderne 2-roms selveier fra 2019 | Balkong på 7 kvm | Heis | A/C | Eksklusivt sameie med Easy living konsept

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**145 130,-**
Totalpris	**5 895 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 842,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og delikat 2-roms leilighet med usjenert balkong i eksklusivt bygg fra 2019. Leiligheten vender mot rolige omgivelser og får rikelig med lysinnslipp fra store vindusflater. Sameiets easy living-konsept inkluderer fasiliteter som treningsrom, sykkelrom, lounge, skistall, vaskehall til bil og felles takterrasse. Rolig og tilbaketrukket nær turområder, samtidig meget sentralt.

- Easy living-konsept med unike fasiliteter
- Usjenert i 3. etg. med heis
- Skjermet balkong mot Ullern Hage
- 1-stavs eikeparkett | Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Sigdal kjøkken
- Vinskap
- Soverom med A/C varmepumpe
- Bod 5 kvm.
- Oppvarming og VV ink.
- Felles takterrasse i 8. etg. med panoramautsikt
- Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass
- Nær T-bane, butikk og CC Vest

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm








Weber












LG
ThinQ


LG
ThinQ















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0218/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Silurveien 8A, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 543, snr 17 i Oslo kommune

Selger
Ioana-Aurelia Ciobanu

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 907 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken og bod
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,65m.

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, soverom, bad og balkong.
Bod: Kjellerbod på 5 kvm.

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk. Entréen er romslig og funksjonell, med stor skyvedørsgarderobe som gir plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Ved hoveddøren er det montert callinganlegg. Fra entréen er det enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Stue - og kjøkken:
Lys og innbydende stue i åpen løsning mot kjøkken, noe som gjør rommet til et lyst og sosialt allrom. I stuen det er god plass til både sofagruppe, stuebord og TV-møblement. Det er fint mulig å etablere en hyggelig spiseplass i rommet. De store vindusflatene bidrar til en god romfølelse. God takhøyde og lekker 1-stavs eikeparkett over vannbåren gulvvarme. Via skyvedør er det utgang til balkongen på 7 kvm. Balkongen er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med terrassebord.

Moderne kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal fra 2019 med hvite glatte fronter og gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Det er flislagt vegg over benkeplate. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, vinskap, kjøl-og fryseskap. Det er montert lys under overskap. Vannvakt og komfyrvakt er montert.

Bad:
Lekkert og flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, skuffeseksjon med hvite fronter, benkeplate og speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Det er opplegg og plass til vaskemaskin under benkeplaten.

Soverom:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. De store vindusflatene gir gode lysforhold i rommet og hjelper å skape en god romfølelse. Rommet har inngang fra to sider via skyvedører, og er utstyrt med varmepumpe/AC. Fra soverommet er det adkomst til et praktisk omkledningsrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Det er felles garasjeanlegg som består av 68 plasser. 64 av parkeringsplassene er plassert i system, 4 av parkeringsplassene er HC-plasser, i tillegg 2 plasser til gjesteparkering som tilhører sameiets fellesareal. Tidvis mulighet for å kjøpe eller leie parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Gjesteparkering med parkeringskort i 24 timer.

Sammendrag selgers egenerklæring
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Control of floor heating being done every year

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigdal kitchen upgrade by adding integrated fridge, integrated wine fridge and additional shelves. Tiles in the kitchen (egen innsats).

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen er oppført med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig:
Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong, og etasjeskillere i betong/elementer. Det er installert dørcallinganlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Bad/Vaskerom - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er stedvis svakere fall utenfor og i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vannbåren varme
- Varmepumpe
- Varmtvann gjennom felles anlegg

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 842,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett, oppvarming, kjøling, comfortsenter, årlig service VVS, kommunale avgifter, samt drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Comfortsenter: 200,00,-
Kjøling: 85,00,-
Serviceavtale VVS: 250,00,-
Felleskostnader: 2 553,00,-
Oppvarming: 475,00,-
Internett: 279,00,-

Kommunale avgifter
pr. 2025

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 496 778,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 987 111,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ullern Hage Eierseksjonssameie, orgnr. 923185720

Om sameiet
Sameiet består av 69 seksjoner.
Ullern Hage Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923185720, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er BDO AS
- Fra 01.01.2026 øker felleskostnadene med 20%. Økningen skyldes at sameiet ønsker å bygge opp en vedlikeholdsbuffer for fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

Som beboer i Ullern Hage kan du benytte deg av Comfort-senteret i 1. etasje som inneholder en lekker lounge med gasspeis, kaffemaskin, utvalg av dagens aviser, trådløst nettverk og spisestue med kjøkken. Det er mulig å leie spisestuen i tilknytning til loungen med bordplass til over 30 personer og kjøkken. Perfekt til private selskaper, arrangementer og hyggelige tilstelninger. Comfort-konseptet tilbyr i tillegg hjelp ved selskaper/catering, renhold av leilighetene, renseri og skjorteservice som kan bestilles og betales. Du har også tilgang til sameiets felles takterrasse med flott utsikt for soling, rekreasjon og bespisning.

Det er i tillegg fantastiske fasiliteter i sameiet som:
- Fullt utstyrt treningsrom
- Lokaler tilgjengelig for utleie
- Vaskehall for bil
- Takterrasse
- Smøreboder
- Sykkelboder
- Lekerom

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8788282. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Diverse:
Det er pr. 14.05.2025 ikke sendt ut innkalling til årsmøte med for 2025, og megler har derfor ikke fått gått igjennom saker som skal tas opp til årsmøte. Styret opplyser pr. mail 14.05.2025 at det ikke er planlagt økning av felleskostnader eller planlagt noe vedlikehold som vil påvirke felleskostnadene nå.

Utdrag fra styrets arbeid 2024:
- Løpende ettersyn og reparasjoner av heiser
- Løpende reparasjoner av elektriske dører, samt smurt opp låsesylindrene
- Byttet røykvarslere i beboernes leiligheter når de er varslet defekte
- Beskjæring av trær etter anbefaling fra gartner
- Tegnet ny forsikringsavtale med Tryg
- Hatt jevnlig kontakt med Propely for å få beboere inn og ut av bookingappen
- Løpende administrasjon av Unloc
- Behandlet henvendelser fra sameiere på e-post og på Vibbo
- Løpende økonomisk oppfølging og utarbeidelse av budsjett for 2025

Garasjen:
- Reklamert og fått skiftet ut ødelagte kabler til alle ladeboksene på garasjesystemet
- Utbedret sylinderlekkasje
- Skiftet kjeder og tannhjul på de nedre plassene
- Byttet bolter for åpning/lukking av portene som fliset opp wire
- Reparert ødelagt port
- Avsluttet arbeidet med reklamasjoner og forbedringer overfor leverandører
- Diverse møter med leverandørene av garasjesystem, lading og vasketjenester
- Fakturert strømforbruk på el-bil laderne til garasjeeierne i januar og august.
- Organisert vask av garasjegulv
- Organisert service på garasjeanlegget i april og oktober

Utdrag fra styrets arbeid 2023:
- Kommet til enighet med Urbanium og Bonava om reklamasjoner
- Fått kompensasjon for våre utlegg og merkostnader fra Urbanium
- Fått ferdigattest
- Reparert NIBE-anlegget for oppvarming av vann og oppvarming av leilighetene
- Reparert heiser
- Regulert temperaturen på luften som “skytes inn” i leilighetene
- Innkjøpt og montert knebøyestativ i treningsrom etter vedtak på årsmøte
- Innkjøp av matter til romaskiner i treningsrom
- Arrangert juletretenning og sørget for julebelysning ute
- Organisert bytte til digitale temperaturstillere på gulvvarmen
- Løpende reparasjoner av elektriske dører, samt smurt opp låsesylindrene
- Innkjøp av ny kasse til lekeplass
- Innkjøp av diverse kjøkkenutstyr i Comfort senteret
- Beskjæring av trær etter anbefaling fra gartner
- Delt ut FDV dokumentasjon til alle sameiere
- Startet sammenligning av vårt forsikringsselskap Fremtind med forsikringsselskaper som Obos hadde avtaler med høsten 2023, med inngåelse av ny avtale med Tryg fra 2024

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert på selskap eller leiligheten. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 311 213,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 10 054,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8788282

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 528 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med beplantning, gressplen og interne stikkveier frem til inngangspartiene.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv, grønt og rolig beliggenhet på Ullernåsen. Et populært og veletablert nabolag med kort vei til friluftsområder, offentlig transport, dagligvarebutikker og et bredt utvalg av service- og fritidstilbud. Perfekt for deg som ønsker å bo tilbaketrukket fra byens, men samtidig ønsker nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Det er gangavstand til Ullernåsen T-banestasjon (linje 3), som tar deg til Majorstuen på under 10 minutter. Nærmeste bussholdeplass er Radiumhospitalet med ruter som 23, 24, 28, 260E og flybuss FB3A. Trikkelinje 13 går fra Ullern stasjon mot både sentrum og Jar. I tillegg går buss 32 og 28 fra nærliggende holdeplasser til bl.a. Aker Brygge, Røa og Fornebu.

Dagligvarehandelen er lettvint. Joker ligger bare 40 meter unna og holder åpent alle dager, inkludert søndager. I tillegg finnes Coop Prix Bestum, Rema 1000 Vækerøveien og Ullern Dagligvare i nærområdet. For et større servicetilbud ligger både Røa sentrum og kjøpesenteret CC Vest kun en kort kjøretur unna. Her finner du butikker, kaféer, vinmonopol, treningssenter, apotek og spisesteder.

Sameiet ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, omgitt av frodige fellesarealer og med nærhet til Mærradalen – et flott rekreasjonsområde året rundt. Herfra fører tur- og skiløyper videre til Bogstadvannet og Nordmarka. Langs Lysakerelva kan du gå ned til Lysaker brygge med utsikt mot Oslofjorden, eller opp til Bogstad for bading og golf. I nærheten finner du også Sollerudstranda, som gir fine muligheter for bading og grilling om sommeren, og idylliske Vækerøpark med stier og grøntområder.

Ullern idrettsforening tilbyr et bredt spekter av aktiviteter som bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk, mens Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet og har et moderne anlegg for helårsbruk. Sameiet har eget treningsrom, og det finnes flere treningssentre i området, inkludert Ullern Trening i Silurveien og Sats Røa. Det er også kort vei til Holmenkollen riksanlegg, Tryvann skisenter og klatrepark.

Området er ideelt for familier med barn, med nærhet til flere barnehager samt Bjørnsletta skole. Legevakt Vest ligger også i gangavstand.

Offentlig kommunikasjon
Ulleråsen
Radiumhospitalet

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager
Mærradalen barnehage
Hasselkroken Kanvas Barnehage
Blokkajordet Barnehage
Bjørnsletta skole: Elever fortsetter på samme skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg, datert: 09.06.2025
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-4866. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er følgende byggesaker i området:
Silurveien 7 - 9 - Tilbygg tomannsbolig
Saksnummer: 202507891
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507891

Silurveien 5 - oppføring av to eneboliger og støyskjerm - Hus B og C
Saksnummer: 202520255
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520255

Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnummer: 202514370

Ullernveien 55 - tilbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 202512371
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512371

Det er følgende plansaker i området:
Saken gjelder: Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak
Saksnr: 202457627
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/28/543/17:
01.03.1954 - Dokumentnr: 2919 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1956 - Dokumentnr: 3506 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra gnr 28 bnr 544
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 3809 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2017 - Dokumentnr: 36314 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Silurveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2017 - Dokumentnr: 307718 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr: 3220
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Besstemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2019 - Dokumentnr: 521916 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/6758

06.07.2022 - Dokumentnr: 743168 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/6758
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
26.07.2022 Arkivref. 17/02263-69

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen ligger i et område som er listeført kulturminne. Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 100,-
Arrangement fee kr. 16 900,-
Basic package – apartment kr. 12 500,-
Marketing package incl. digital sales prospect kr. 22 900,-
Settlement fee** kr. 8 500,-
Viewing fee per showing kr. 3 900,-

Utlegg:
Condition report incl. scaled floor plan (invoiced directly) kr. 12 000,-
Infoland – information from the property manager approx kr. 4 750,-
Ownership transfer fee kr. 6 570,-
Photography (invoiced directly to the customer) kr. 4 800,-

Samlet skal selger betale kr. 145 920,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. januar 2026

Ansvarlig megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Silurveien 8A

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	11 min gange, 0.9 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	15 min gange, 1.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	19 min gange, 1.4 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	17 min gange, 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	17 min gange, 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min gange, 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min bil, 4.8 km

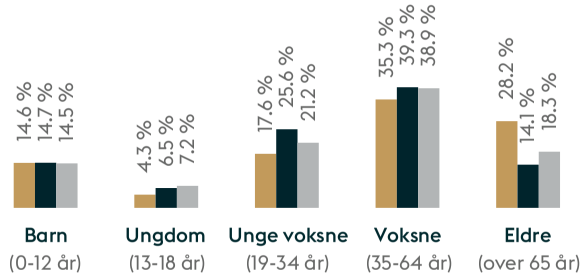
Offentlig transport

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

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	5 min gange, 0.4 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	80 barn	8 min gange, 0.7 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	10 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bestum skole	11 min
Ullern Tennisbaner	12 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Silurveien 8A, 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 543, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2336 **Referansenummer:** QM3060

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Silurveien 8 A, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Byggeår: 2019

Bygningen er oppført med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong, og etasjeskillere i betong/elementer. Det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med beplantning, gressplen og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

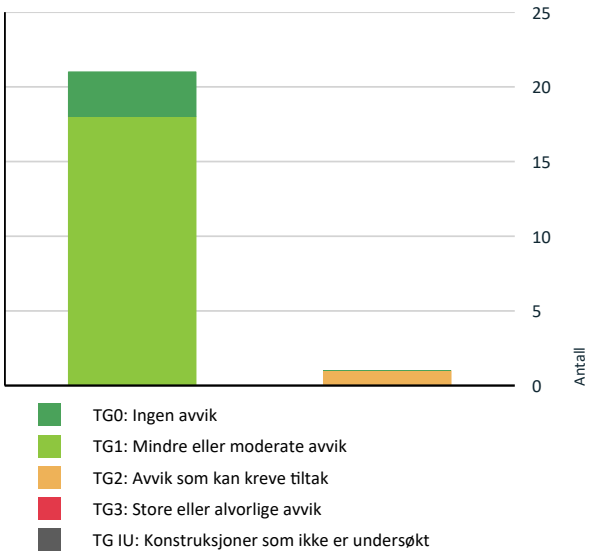
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0305

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0305

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0305



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2018. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

TG 1 Dører

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2018. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (EI30/35DB) Døren er utstyrt med elektrisk lås og kikkehull.



Produktinformasjon



Produksjonsår

Tilstandsrapport

TG 1 Balkong

Omtrent nord-vestvendt balkong på 6,8 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt og belysning.

Rekkverkshøyde: 121 cm
Støtter/innfesting: Ikke synlig fra balkong.
Tettesjikt/fall: Ukjent, ikke tilgang.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2019



Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2019

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré.

Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2019

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Årstall: 2019

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2019

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Teknisk godkjenning nummer 20432
Arbeid utført av: Badet er oppført som kabinbad av Brødrene Dahl Prefab

Årstall: 2019



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater med innfelte downlights i tak.

Årstall: 2019

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 22 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er stedvis svakere fall utenfor og i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype:
Stålsluk i dusjsone.

Tettesjikt utført med smøremembran.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Årstall: 2019


Sluk

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2019



Papirtest

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra felles gang, sjakt begrenser undersøkelser.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.
Tilstandsgrad er gitt ut i fra vurderinger kommentert ovenfor, alder og dokumentasjon.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Kabinbad

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående kombi kjøl/fryseskap, vinskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vannvakt og komfyrvakt er montert.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tiiluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2019



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra 2019.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskapene, stoppventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Fordelerskap bad



Kursoversikt bad



Fordelerskap i bod

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra 2019.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2019

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom tilluft og avtrekksventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2019

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe (kjøleenhet) i soverom. Vurdert ut i fra alder.

Årstall: 2019

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme med fordelerskap plassert i bod.

Opplysning fra eier:
Vannbåren varme i stue og entre. Vannbåren varme har årlig kontroll i regi av borettslaget.
Det anbefales at man setter seg godt inn i hvordan vannbåren varme fungerer.

Årstall: 2019



Fordelerskap

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår 2019.

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Elektriske varmekabler på bad. Fungerer som det skal.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurderingen av det elektriske anlegget er utført på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktigelse, i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Bygget ble ferdigstilt i 2019. Ingen rehabilitering av elektrisk anlegg etter det.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler, sprinkelanelgg og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

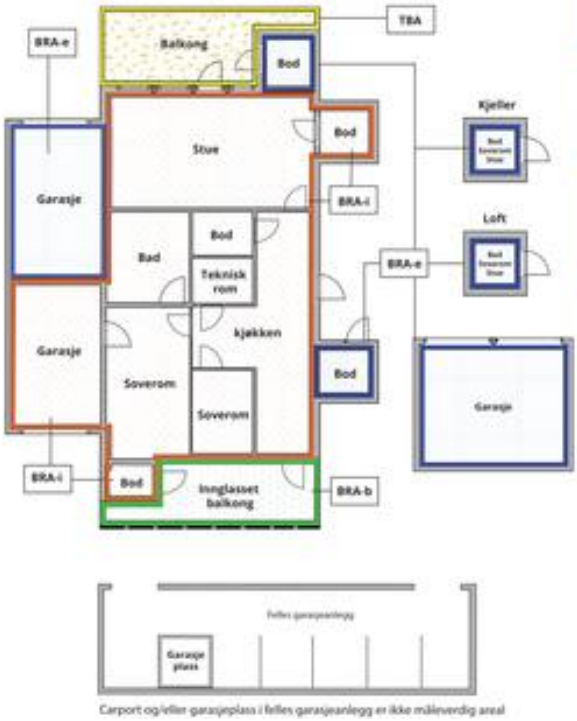
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0305

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	50			50	7
-1		5		5	
SUM	**50**	**5**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod		
-1		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,65m

Bod i -1 på 5 kvm. Bod er merket med: AH0305

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Kjøkkeninnredning: Utvidelse av kjøkkenbenk med vinskap og ekstra overskap. Skap for integrering av nytt kjøleskap. Dokumentasjon på alt.
-Fliser over kjøkkenbenk. Dokumentasjon kun på materiell (flis, fug).
- Alle overflater (tak og vegger) ble malt. Dokumentasjon kun på materiell (maling).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0305	47	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Ioana-Aurelia Ciobanu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	543		17		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Silurveien 8A

Hjemmelshaver
Ioana-Aurelia Ciobanu

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	16.12.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ciobanu, Ioana-Aurelia	9578-5999-4-3436706	2025-12-15 21:57:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. des. 2025

Oppdragsnummer
22-0218/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Silurveien 8A, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Ioana-Aurelia Ciobanu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8788282
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Control of floor heating being done every year.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigdal kitchen upgrade by adding integrated fridge, integrated wine fridge and additional shelves. Tiles in the kitchen (egen innsats).

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021.229888124565966. 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 22-0218/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ciobanu, Ioana-Aurelia	**2025-12-15**

Identifikasjon

bankID Ciobanu, Ioana-Aurelia

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0218/25 . Vår ref.: 8175-1-017 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullern Hage Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	923185720
Seksjonseier:	Ciobanu, Ioana-Aurelia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	017
Adresse:	Silurveien 8 A, 0380 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	28
Bnr.	543

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8788282.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- De ordinære felleskostnadene med 23 % fra 01.02.2025. - Oppvarming er inkludert i felleskostnadene. - Felleskostnader for kjøling gjelder kun de som har kjøling i sin leilighet, og vil gå til drift og vedlikehold av kjøleanlegget. - Felleskostnader for parkering gjelder kun de som har kjøpt parkeringsplass, og går til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget.
Garasje, egen næringsseksjon, seksjon 2. Tinglyses med gnr 28, bnr 543 snr 2, ideell andel 1/68. Månedlige felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Dersom garasje selges eksternt tilkommer et gebyr iht våre prislister. Det er ikke alle leiligheter som har garasjeplass. Megler MÅ gi melding dersom garasjen selges utenom seksjon. Det følger av vedtektenes punkt 6.4: ""Ved salg av biloppstillingsplass har beboere i Ullern Hage eierseksjonssameie forkjøpsrett etter samme regler som § 11 i sameieloven.""
- E-postadresse styret: ullernhage@styrerommet.no - Utbygger: Urbanium - Seksjon 1 er Lounge med tilgang for beboerne med realkobling til seksjonene. Det skal betales utgifter knyttet til denne gjennom felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 319,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Comfortsenter	200,00	
Kjøling	85,00	
Serviceavtale VVS	250,00	
Felleskostnader	2 030,00	2 553,00 fra 01.01.2026
Oppvarming	475,00	
Internett	279,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	236,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	5 229,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Ivar Myklebust, e-post: ullernhage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

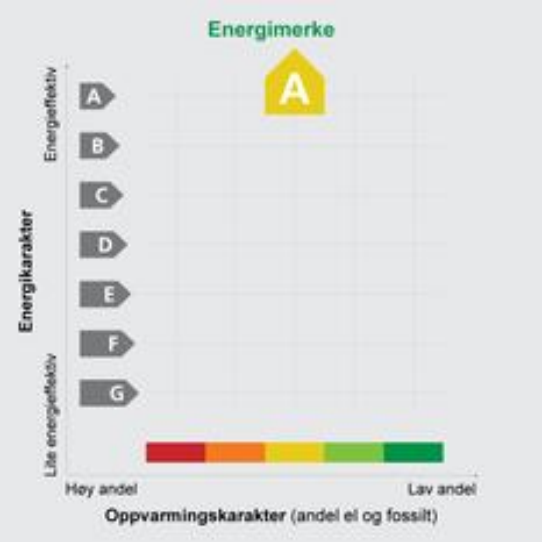
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler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

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Silurveien 8A
Postnr	0380
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	28
Bnr.	543
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	300601736
Bolignr.	H0305
Merkenr.	A2019-1020687
Dato	16.06.2019



Innmeldt av	Context as v/ Rolf Hagen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.05.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.011

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Silurveien 8A
Postnr/Sted: 0380 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0305
Dato: 16.06.2019 15:04:17
Energimerkenummer: A2019-1020687
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Context as v/ Rolf Hagen

Gnr: 28
Bnr: 543
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnnr: 300601736

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6277558138
ByggIdentId	577033746
BruksenhetsIdentId	590547627
AdresseIdentId	285838027
VegAdresseIdentId	285181357
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	28
Bnr.	543
Snr.	17
Fnr.	
Gateadresse	Silurveien 8A
Postnummer	0380
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300601736
Bolignr.	H0305
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	16.06.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	131 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	104,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,72 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.05.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	178 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	120 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,53 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,57
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.6.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	15,2
Ventilasjonsvarme	8,0
Varmtvann	29,8
Vifter	0,1
Pumper	1,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	3,1
TotaltNettoEnergibehov	87,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3193 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	63,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3193 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3193 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3193 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,4 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8175
ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Comfort-senteret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ansvarsfrihet for styret
8. Innkommet forslag: Erstatte tregulv på terrasser med fliser
9. Forslag fra styret: Endring av garasjevedtektene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Caroline Tyrén fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Caroline Tyrén velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat blir ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 8175 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. 8175 Ullern Hage Eierseksjonssameie revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme som foregående år, kr 275.000,-

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 275.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275.000,-

Sak 7

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret meddeles ansvarsfrihet som foregående år.

Styrets innstilling

Styret meddeles ansvarsfrihet

Forslag til vedtak

Styret meddeles ansvarsfrihet

Sak 8

Innkommet forslag: Erstatte tregulv på terrasser med fliser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søknad om tillatelser.

Wenche og Willy Herrmann i C0502 ber Årsmøte i Ullern Hage om tillatelse til å skifte ut terrassegulvbordene på balkongen, med 60x60 cm. terrasse fliser, farge lys GRÅ. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget går gjennom.

Vedlegg

3. Sønad om fliser på balkong.pdf

Sak 9

Forslag fra styret: Endring av garasjevedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Garasjen er et eget sameie som ligger under næringsseksjon 2.

Garasjen hadde fram til 2022 eget styre og egne vedtekter. For å holde kostnadene nede ble det på årsmøte i 2022 bestemt at garasjens styre og vedtekter ble lagt under hovedsameiet. Garasjevedtektene ligger under punkt 5.

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

Det er kun eiere av garasjeplasser som har stemmerett for vedtektene som gjelder garasjen. Hver garasjeplass har en stemme.

Bakgrunnen for forslaget til endringer er at punktene som ønskes tatt bort/redigert er punkter som ble lagt inn i vedtektene da sameiet var nytt og byggherre fortsatt eide mange plasser. Byggherre eier ikke lenger noen plasser og punktene som omhandler dette er utdaterte. I tillegg er behov for garasjeplasser til sameierne mettet og de som ønsker å selge har ingen interne å selge til. Dette gjør at vedtektene må endres til å åpne for salg til eksterne når ingen interne melder seg.

Se vedlegg for de nye garasjevedtektene.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at forslag til endringer i garasjevedtektene blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Vedlegg

4. Endringer i vedtekter gjeldende garasjen 02.06.25.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv

På valg i år er styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlem Hans Olav Storkås er ikke på valg, og sitter ett år til.

Styremedlem Halvor Stokholm må trekke seg fra styret grunnet stor arbeidsbelastning på jobb og privat, og Arnhild Fensholt ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Det har til tross for arbeid både fra valgkomiteen og innlegg på Vibbo kun meldt seg to nye kandidater til styret.

Styreleder Per Ivar Myklebust, styremedlem Rolf Fiske og varamedlem Bjørn Johnsen har derfor sagt seg villige til å ta gjenvalg.

Innstilling
Valgkomiteen har gjort en solid jobb og kommet med en innstilling til styret som har resultert i forslaget til kandidater under.

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Per Ivar Myklebust

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peder André Nesje
  Erstatter Halvor Stokholm som ikke skulle vært på valg før neste år og velges for ett år.
- Randi Birkeland
- Rolf Fiske

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

- Bjørn Johnsen
- Willy Herrmann

Sak 11
Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Amin Shahrestani Azar
  Amin stiller til gjenvalg.
- Ifa Abbaspour
  Ny

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Ivar Myklebust	Silurveien 8 C
Styremedlem	Arnhild Porsedal Fensholt	Silurveien 8 B
Styremedlem	Rolf Fiske	Silurveien 8 A
Styremedlem	Halvor Stokholm	Silurveien 8 A
Styremedlem	Hans Olav Storkås	Silurveien 8 C
Varamedlem	Peder Andrè Nesje	Silurveien 8 C
Varamedlem	Bjørn Arild Johnsen	Silurveien 8 B

Valgkomiteen

Amin Shahrestani Azar	Silurveien 8 B
Kjell Idar Berle	Silurveien 8 B

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

Generelle opplysninger om Ullern Hage Eierseksjonssameie
Sameiet består av 69 seksjoner.
Ullern Hage Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923185720, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 543

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

Ullern Hage Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Hva har styret gjort av arbeid i 2024?

SAMEIET:
Avholdt årsmøte
Avholdt beboermøter
Avholdt en dugnad
Løpende ettersyn og reparasjoner av heiser
Løpende reparasjoner av elektriske dører, samt smurt opp låsesylindrene
Fylt strøsand i kassene ved inngangene før vinteren
Strødd sand foran inngangene nærmest hele vinteren
Byttet røykvarslere i beboernes leiligheter når de er varslet defekte
Tømt batterikasse i garasjen 3 ganger og levert batteriene på gjenvinningsstasjonen
Beskjæring av trær etter anbefaling fra gartner
Tegnet ny forsikringsavtale med Tryg
Hatt jevnlig kontakt med Propely for å få beboere inn og ut av bookingappen
Løpende administrasjon av Unloc.
Sendt ut diverse informasjon til sameierne på Vibbo
Behandlet henvendelser fra sameiere på e-post og på Vibbo
Løpende økonomisk oppfølging og utarbeidelse av budsjett for 2025
Jevnlig kontakt med OBOS og forretningsfører

GARASJEN:
Reklamert og fått skiftet ut ødelagte kabler til alle ladeboksene på garasjesystemet.
Utbedret sylinderlekkasje
Skiftet kjeder og tannhjul på de nedre plassene
Byttet bolter for åpning/lukking av portene som fliset opp wire.
Reparert ødelagt port
Løpende og hyppig kontakt med leverandøren Metrisk.
Avsluttet arbeidet med reklamasjoner og forbedringer overfor leverandører
Diverse møter med leverandørene av garasjesystem, lading og vasketjenester
Fakturert strømforbruk på el-bil laderne til garasjeeierne i januar og august.
Bestilt og fylt på såpe på vaskeanlegget gjennom hele året.
Organisert vask av garasjegulv
Organisert service på garasjeanlegget i april og oktober.

GENERELT:
Det har vært avholdt minst ett styremøte i måneden.
I tillegg har styret hatt jevnlige møter med leverandører og samarbeidspartnere

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak månedlig innkreving fra eierne til «Vedlikehold Serviceavtale VVS», med oppstart august 2024.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold, og forskuttert årlig service på VVS.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -339 524.

Årsaken til underskuddet er forskuttert årlig service på VVS i hver leilighet som vi ikke klarte å hente inn med vedtatte økte felleskostnader etter årsmøte (hentet inn kr. 83 750 og betalte kr. 332 000 som gir en diff på 248 250), samt økte vedlikeholdskostnader (ca. 200 000) etter at reklamasjonstiden gikk ut sommeren 2025.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 625 407.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2025”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 943 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 29,53 % for vann- og 5,98% for avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullern Hage Eierseksjonssameie.

Lån
Ullern Hage Eierseksjonssameie har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 23 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8788282. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 185 720, KUNDENR. 8175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 820 478	3 610 455	3 737 000	4 440 054
Ladeinntekter EL-bil		98 935	95 707	100 000	100 000
Andre inntekter	3	6 280	1 778 027	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 925 693**	**5 484 189**	**3 837 000**	**4 540 054**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-63 450	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-275 000	-450 000	-200 000	-275 000
Avskrivninger	13	-23 002	-23 002	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 727	-12 057	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-119 710	-113 843	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-11 825	-295 740	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 083 336	-730 550	-600 000	-943 000
Forsikringer		-196 446	-191 951	-202 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-947 783	-810 313	-850 000	-1 075 000
Energi/fyring		-847 832	-906 213	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 316	-205 623	-225 000	-234 000
Andre driftskostnader	10	-486 465	-453 105	-475 000	-491 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 265 217**	**-4 255 845**	**-3 815 000**	**-4 530 000**
DRIFTSRESULTAT		**-339 524**	**1 228 344**	**22 000**	**10 054**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 391	19 113	0	0
Finanskostnader	12	-80	-8 268	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**28 311**	**10 845**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-311 213**	**1 239 189**	**22 000**	**10 054**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	956 208		
Fra opptjent egenkapital		-311 213	0		
Reduksjon udekket tap		0	282 981		

ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 185 720, KUNDENR. 8175

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	19 587	42 589
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 587**	**42 589**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 641	11 218
Forskuddsbetalte kostnader		54 152	29 744
Andre kortsiktige fordringer	14	74 140	37 533
Driftskonto OBOS-banken		47 459	426 353
Sparekonto OBOS-banken		353 900	474 839
Sparekonto OBOS-banken II		300 667	256 037
SUM OMLØPSMIDLER		**855 959**	**1 235 724**
SUM EIENDELER		**875 546**	**1 278 313**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		644 994	956 208
SUM EGENKAPITAL		**644 994**	**956 208**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 959	42 140
Leverandørgjeld		171 593	279 965
SUM KORTSIKTIG GJELD		**230 552**	**322 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**875 546**	**1 278 313**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 14.04.2025
Styret i Ullern Hage Eierseksjonssameie

Per Ivar Myklebust /s/ Rolf Eivind Fiske /s/ Halvor Stokholm /s/

Hans Olav Storkås /s/ Arnhild Porsedal Fensholt /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 381 148
Oppvarming	686 064
Parkering	244 800
Internett	224 316
Comfortsenter	160 800
Serviceavtale VVS	83 750
Kjøling	39 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 820 478**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 280
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 280**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 775**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og julegaver for kr 21 191, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 727.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-170 434
Drift/vedlikehold VVS	-365 427
Drift/vedlikehold elektro	-16 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 228
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 258
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-216 707
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 083 336**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-641 066
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-947 783**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 418
Annet driftsmateriale	-6 362
Vaktmestertjenester	-142 069
Renhold ved firmaer	-269 186
Andre fremmede tjenester	-29 596
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 191
Andre kontorkostnader	-3 658
Bank- og kortgebyr	-3 483
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 550
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-486 465**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	710
Andre renteinntekter	319
SUM FINANSINNTEKTER	**28 391**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	**-80**

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-skjerm		
Tilgang 2020	34 123	
Avskrevet tidligere	-23 887	
Avskrevet i år	-6 825	
		3 411
TV-overvåkning		
Tilgang 2021	80 883	
Avskrevet tidligere	-48 531	
Avskrevet i år	-16 177	
		16 175
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**19 587**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-23 002**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Eiendom 46 mangler krav for serviceavtale VVS, periode aug - des	1 250
Eiendom 65 mangler krav for serviceavtale VVS, periode sep - okt	500
Eiendom 42 mangler krav for serviceavtale VVS, periode aug - okt	750
Eiendom 5 mangler krav for serviceavtale VVS, periode aug - okt	750
Faktura 90264955 og 90262299, viderefakturert i 2025	26 554
El-bil lading 2.halvår 2024, fakturert i 2025	44 336
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**74 140**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 545EV-YXPKY-I8H71-ES5H5E-DWIIC-4EG5V

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 12:53:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 545EV-YXPKY-I8H71-ESH5E-DWIIC-4EG5V

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Wenche og Willy Herrmann,
Silurveien 8 C, 0380 Oslo.
CH0602
Oslo, 10.04.2025

Til
Årsmøte i Ulleren Hage

Søknad om tillatelser.

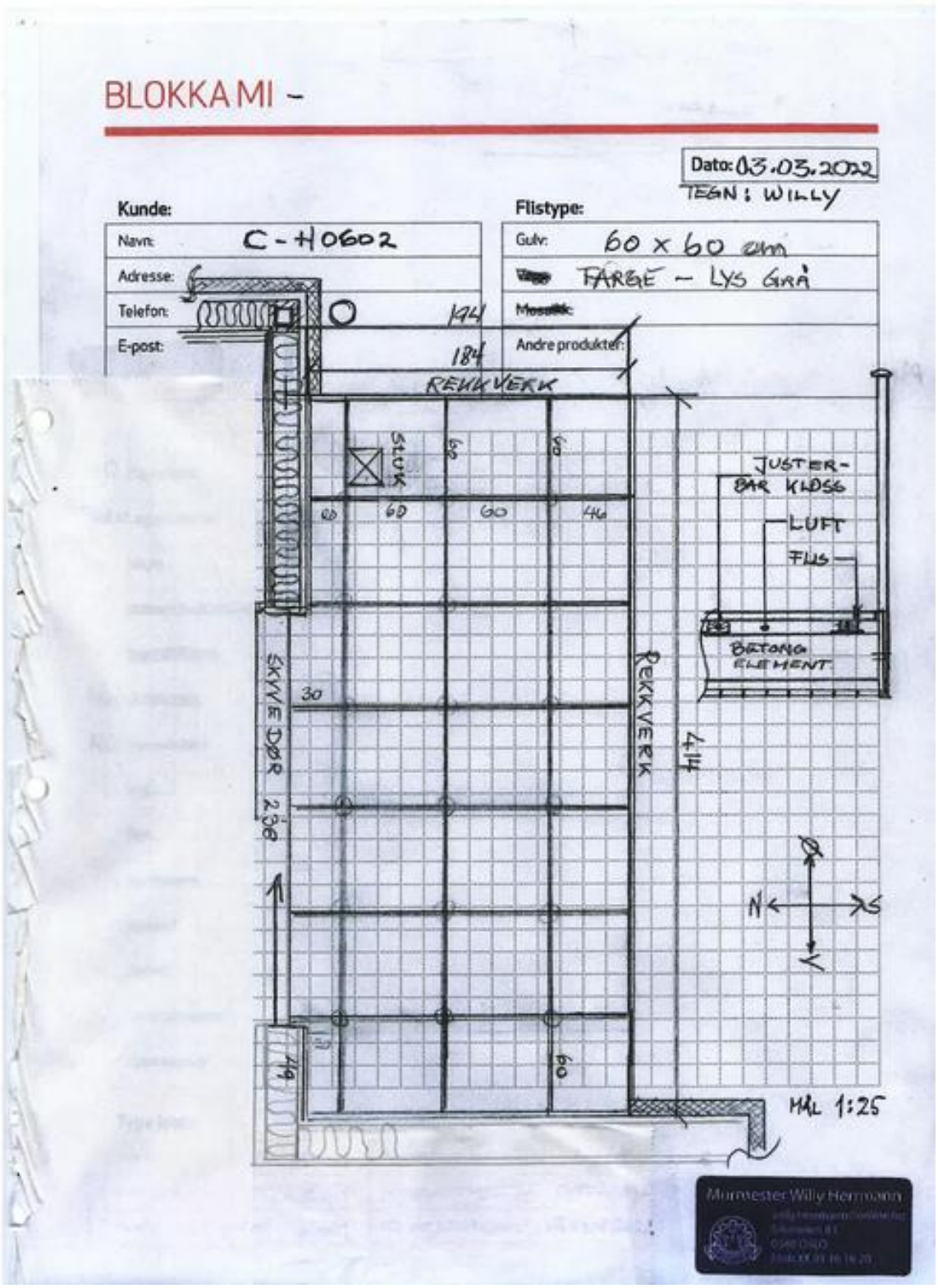
Jeg ber Årsmøte ved styret i Ullern Hage om tillatelse til å skifte ut terrasse gulvbordene på balkongen, med 60x60 cm. terrasse fliser, farge lys GRÅ.

Dette er fliser beregnet for utvendig bruk på gulv for.eks. på BALKONG.

Vedlegger en tegning som viser en generell utførelse av flisleggingen.

Samtidig, om dette blir godkjent, ber jeg om tillatelse til å utføre nødvendig kapping av disse flisene med diamant/vannsag på baksiden av oppbygget til trappenedgangen (nødutgangen fra garasjen) utenfor oppgang C.
Her er det en plass hvor en vannsag kan plasseres og brukes, uten at det er til hinder eller sjenanse for øvrige beboere. Jeg rydder selvfølgelig også opp etter utført arbeid.

Med vennlig hilsen Wenche og Willy Herrmann
CH0602
Vedlegg, 1 tegning.


BLOKKA MI –
Dato: 03.05.2022
TEGN: WILLY
Kunde:
Navn: C-H0602
Adresse:
Telefon:
E-post:
Flistype:
Gulv: 60 x 60 cm
FARGE – LYS GRÅ
Andre produkter:
194
184
REKKVERK
SLUK
60
60
60
60
46
JUSTER-
BAR KLOSS
LUFT
FUG
BETONG
ELEMENT
SKYVE DØR
230
30
REKKVERK
414
49
60
N
V
MÅL 1:25
Murmester Willy Herrmann

Oppdaterte vedtekter punkt 5 som gjelder garasjen.

5 GARASJEN – SNR. 2

5.1.1

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

Ved Sameiets etablering var seksjon 2 organisert som et selvstendig og uavhengig tingsrettslig sameie med et separat styre, ensidig regulert av Sameieloven. Eierseksjonssameiet har ved vedtak 23.09.20 endret dette, slik at forvaltningen av hele garasjeanlegget er underlagt eierseksjonssameiets styre, underlagt eierseksjonslovens bestemmelser, supplert ved behov av sameielovens bestemmelser.

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

5.1.2

Styret i eierseksjonssameiet administrerer drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeseksjonen. Styret fører fortløpende eierskifter og holder oversikt over hvilke eiere som disponerer hvilke parkeringsplass(er) i garasjen. Styret skal ha melding om, og føre oversikt over utlån eller utleie av parkeringsplasser.

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

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

5.1.3

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

5.2.1

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

Disse kostnadene dekkes av garasjesameiets konto:

- Kostnader til vedlikehold og renhold av parkeringssystemet
- Garasjeport med portåpner
- Oppmerking av p-plasser utenfor parkeringssystemet
- Renhold av fellesarealer og kjøresoner
- Drift av vaskeplass, inkludert forbruksmateriell

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

- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- Vaktmester med mer

5.2.2

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

5.3.1

Behandling av saker vedrørende garasjen ved årsmøtet - stemmeregler

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

5.3.2

Garasjeplasser kan omsettes fritt.

Ved salg til eksterne skal ny eier innbetale et depositum på kr. 10.000,- som sikkerhet for utestående fordringer.

Ved utleie/utlån av p-plasser til andre enn seksjonseiere, står den seksjonseier som eier plassen økonomisk ansvarlig for skade som forvoldes av sin leietaker.

5.3.3

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

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

Dersom en eier som ikke har HC-behov er tildelt HC-plass, må denne eieren vike dersom en annen sameier som har parkeringsplass i garasjen dokumenterer behov for HC-plass jf. eierseksjonsloven § 26. Hvem som må vike avgjøres ved loddtrekning blant de 4 som eier HC-plass uten HC-bevis. Bytte av HC-plass skal rullere mellom HC-plassene hvert 2. år.

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

5.3.4

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

Ved utleie gjelder fortrinnsretten dersom en beboer ønsker å leie plassen til samme leiepris og leieperiode som er avtalt med ekstern leietaker.

Ved salg gjelder fortrinnsretten dersom en beboer er villig til å kjøpe til samme pris og på samme vilkår som den eksterne kjøperen.

Hvis ikke styret/forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding

om salg/utleie til ikke-beboer av Ullern Hage eierseksjonssameie med angivelse av

- Navn og kontaktinformasjon til potensiell kjøper eller leietaker
- Avtalt pris (evt. leiebeløp og varighet)
- Tidspunkt for overtakelse/leie

har funnet fortrinnsberettiget kjøper/leietaker til plassen, kan plassen fritt selges/leies ut.

5.3.5

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

5.4.1

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

5.4.2

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

Piggdekk er ikke tillatt i garasjeanlegget.

5.4.3

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

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

Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget mistes/stjeles, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den seksjonseier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Kun sameiere skal ha Unloc og fysisk nøkkel til garasjen.

Eieren av en p-plass er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

5.4.4

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

5.4.5

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

5.5.

Hjemmelsregistrering

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
Selskapsnummer: 8175 **Selskapsnavn:** ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923185720
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Comfort-senteret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Caroline Tyrén fra OBOS som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Caroline Tyrén velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges som protokollfører. Mette Borchgrevink velges som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat blir ført mot egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir ført mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme som foregående år, kr 275.000,-

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 275.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 275.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Ansvarsfrihet for styret

Styret meddeles ansvarsfrihet som foregående år.

Styrets innstilling
Styret meddeles ansvarsfrihet

Forslag til vedtak:
Styret meddeles ansvarsfrihet

✓ **Vedtatt.**

8. Innkommet forslag: Erstatte tregulv på terrasser med fliser

Søknad om tillatelser.

Wenche og Willy Herrmann i C0502 ber Årsmøte i Ullern Hage om tillatelse til å skifte ut terrassegulvbordene på balkongen, med 60x60 cm. terrasse fliser, farge lys GRÅ. Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at forslaget går gjennom.

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra styret: Endring av garasjevedtektene

Garasjen er et eget sameie som ligger under næringsseksjon 2.

Garasjen hadde fram til 2022 eget styre og egne vedtekter. For å holde kostnadene nede ble det på årsmøte i 2022 bestemt at garasjens styre og vedtekter ble lagt under hovedsameiet. Garasjevedtektene ligger under punkt 5.

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

Det er kun eiere av garasjeplasser som har stemmerett for vedtektene som gjelder garasjen. Hver garasjeplass har en stemme.

Bakgrunnen for forslaget til endringer er at punktene som ønskes tatt bort/redigert er punkter som ble lagt inn i vedtektene da sameiet var nytt og byggherre fortsatt eide mange plasser. Byggherre eier ikke lenger noen plasser og punktene som omhandler dette er utdaterte. I tillegg er behov for garasjeplasser til sameierne mettet og de som ønsker å selge har ingen interne å selge til. Dette gjør at vedtektene må endres til å åpne for salg til eksterne når ingen interne melder seg.

Se vedlegg for de nye garasjevedtektene.

Styrets innstilling
Styret innstiller til at forslag til endringer i garasjevedtektene blir vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag vedtas.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Randi Birkeland: Saken utsettes og sendes tilbake til styret for ny vurdering. Saken skal diskuteres på et beboermøte før det legges frem på et årsmøte. Styret har anledning til å innhente juridisk bistand.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv
På valg i år er styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlem Hans Olav Storkås er ikke på valg, og sitter ett år til.

Styremedlem Halvor Stokholm må trekke seg fra styret grunnet stor arbeidsbelastning på jobb og privat, og Arnhild Fensholt ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Det har til tross for arbeid både fra valgkomiteen og innlegg på Vibbo kun meldt seg to nye kandidater til styret.

Styreleder Per Ivar Myklebust, styremedlem Rolf Fiske og varamedlem Bjørn Johnsen har derfor sagt seg villige til å ta gjenvalg.

Innstilling
Valgkomiteen har gjort en solid jobb og kommet med en innstilling til styret som har resultert i forslaget til kandidater under.

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Ivar Myklebust

Følgende stilte til valg:
Per Ivar Myklebust

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Birkeland
Rolf Fiske
Peder André Nesje

Følgende stilte til valg:
Randi Birkeland
Rolf Fiske
Peder André Nesje

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Willy Herrmann
Bjørn Johnsen

Følgende stilte til valg:
Willy Herrmann
Bjørn Johnsen

11. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Ifa Abbaspour
Amin Shahrestani Azar

Følgende stilte til valg:
Ifa Abbaspour
Amin Shahrestani Azar

Transaksjon 09222115557548439026 Signert MopCT, PMB

Husordensregler for Ullern Hage Boligsameie
Silurveien 8 A-C

Vedtatt på Årsmøtet den 21.12.2020
Endret på årsmøte den 20.04.2021
Endret på årsmøte den 12.05.2022

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

§1 – Formål

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

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

§2 - Hensyn

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

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

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

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

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

§3 - Fellesarealer.

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

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

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

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

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

§4 - Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Eiere og deres eventuelle leietakere og besøkende skal sørge for:

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

Også gjeldene:

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

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

§5 - Kjøring og parkering

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

Sameiets gjesteparkering skal kun benyttes av gjester.

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

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

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

§6 - Dyrehold

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

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

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

§7 - Skader

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

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

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

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

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

§8 - Andre bestemmelser

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

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

retningslinjer. Alle skilt skal være ensartede.

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

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

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

§9 - Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikkebli behandlet.

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

§10– Endring av ordensreglene

Endring av ordensreglene må vedtas av årsmøtet.

Sjekkliste

Beboere som ben) tter seg a, spises tuen og kjokkenet har plikt til å rydde og \ aske etter seg.

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

, Hvitvinsglass og rødvinsglass settes i skapet og bla ndes **ikke**

Ulik størrelsen bestikk skal ikke blandes

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

Skjærebrett rengjøres med klut og zalo. Tørkes stående.

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

Teppe skal støvsuges. Støvsugeren finnes i vaskerommet.

Gulvet skal moppes. Her finnes også rene mopper under vasken. Gulvet skal vaskes kun med vann. Skitne mopper kastes i blå botte på gulvet.

Søppelkasser skal tømmes. Nye poser finnes i vaskerommet.

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

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

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

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

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

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

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

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

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

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

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

3 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1

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

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

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

Sameierne skal etter forhåndsavtale om tidspunkt gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets felles installasjoner.
Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen. Husordensreglenes hovedformål er å ivareta sameiets orden, renhold og trivsel. Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

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

4.2.
Særlig om garasjeeiernes bruk av fellesarealer: I medhold av eierseksjonsloven § 25 har seksjon 2, og samtlige sameiere i seksjon 2 (som ikke også eier boligseksjon), kun anledning til å bruke de deler av fellesarealet i Ullern Hage eierseksjonssameie som knytter seg til inn- og utkjøring til p-plass og adkomst til og fra p-plass.

4.3
Ved utleie av del av leilighet, har utleier plikt til å sørge for at leietaker/bruker har tilgang til hoved leilighetens balkong, som er nødutgang i tilfelle brann. Tiltaket skal dokumenteres overfor styret.

4.4
Seksjonseiere som anskaffer gasspeis plikter å melde dette til styret. Seksjonseiere som har gasspeis, har plikt til å få foretatt årlig kontroll og service av gasspeisanlegget. Kontrollen skal gjennomføres av den leverandør som styret bestemmer. Seksjonseier har plikt til å oversende til styret dokumentasjon for gjennomført kontroll, samt at eventuelle avvik er rettet opp. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier. (Regelmessig service/vedlikehold av gassanlegg er et krav fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykk satt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ve håndteringen (Forskrift om håndtering av farlig stoff), kapittel 2. det er et krav at service skal utføres av instruert personell.)

5 GARASJEN – SNR. 2
5.1.1
Garasjen er organisert som en egen næringsseksjon, snr. 2. Seksjonseiere som har ervervet rett til en eller flere parkeringsplasser i garasjen, disponerer dette arealet som et realsameie. Det vil si at seksjon 2 er eiet av de som til enhver tid er eier av en eller flere p-plasser.

Ved Sameiets etablering var seksjon 2 organisert som et selvstendig og uavhengig tingsrettslig sameie med et separat styre, ensidig regulert av Sameieloven. Eierseksjonssameiet har ved vedtak 23.09.20 endret dette, slik at forvaltningen av hele garasjeanlegget er underlagt eierseksjonssameiets styre, underlagt eierseksjonslovens bestemmelser, supplert ved behov av sameielovens bestemmelser.

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

5.1.2
Styret i eierseksjonssameiet administrerer drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeseksjonen. Styret fører fortløpende eierskifter og holder oversikt over hvilke eiere som disponerer hvilke parkeringsplass(er) i garasjen. Styret skal ha melding om, og føre oversikt over utlån eller utleie av parkeringsplasser. Oversikt over parkeringsplasser som er eiet av den enkelte seksjonseier (eller av sameiet eller Bonava Oslo AS) skal også fortløpende inntegnes i en grafisk plantegning over garasjen.

Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjen og parkeringsplassene, samt teknisk infrastruktur. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne og eventuelle leietaker til p-plasser i garasjen.
Styret kan engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver ved behov for dette.

5.1.3
Garasjeseksjonen består av 68 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal. 64 av parkeringsplassene er plassert i system, 4 av parkeringsplassene er HC-plasser, i tillegg 2 plasser til gjesteparkering som tilhører sameiets fellesareal.

5.2.1
Kostnader til drift og vedlikehold av garasjen settes opp som et eget driftsregnskap, men som del av sameiets regnskap for felleskostnader.
Disse kostnadene dekkes av sameiets fellesutgifter, men fordeles som en særkostnad per garasjeplass for de sameierne som eier garasjeplasser.

a) eiendomsforsikring

b) kostnader til vedlikehold og renhold av parkeringssystemet.

c) forretningsførsel

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

d) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer og kjøresoner

g) oppmerking av p-plasser utenfor parkeringssystemet

h) garasjeport med portåpner

i) vaktmester m.m

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

5.2.2

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

5.3.1

Behandling av saker vedrørende garasjen ved årsmøtet - stemmeregler

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

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

5.3.2
Garasjeplasser kan kun selges til, og eies av eiere av boligseksjoner i Ullern Hage. Bonava Oslo AS står fritt til å selge/fordele sine p-plasser til seksjonseiere i Ullern Hage eller til eierseksjonssameiet. Dersom slik overdragelse ikke har funnet sted innen 31. desember 2021, tilfaller plassene sameiet som fellesareal.
Ved utleie/utlån av p-plasser til andre enn seksjonseiere, står den seksjonseier som *eier* plassen økonomisk ansvarlig for skade som forvoldes av sin leietaker. Tilsvarende gjelder for Bonava Oslo AS, så lenge selskapet eier og disponerer plasser i garasjen.

5.3.3
Eierens rett til parkeringsplass – plikt til å bytte ved HC-behov.
Eierskap til en eller flere plasser i Garasjen iht. pkt. 5.1.1 og 5.1.2 ovenfor gir eksklusiv rett til en bestemt nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er totalt 68 parkeringsplasser, hvorav 64 av plassene er i parkeringssystem, 4 av plassene er HC-plasser. P-plasser som ikke er eiet eller utgjør HC-parkering skal kunne benyttes til gjesteparkering. Det er ikke adgang til å utnytte gjesteparkeringsplasser til daglig bruk for seksjonseierne.

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

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

5.3.4
Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ullern Hage Eierseksjonssameie fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

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

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

5.3.5
Salg av p-plass kan kun skje til en annen seksjonseier i Ullern Hage eierseksjonssameie, da sameiet av hensyn til sikkerhet, bruk, drift og vedlikehold av garasjen ikke har ønsket eksterne eiere, uten nødvendig økonomisk og ansvarlig tiknytning til sameiet.

5.3.6
Den eier som overdrar, bytter eller leier ut garasjeplass skal sørge for at overdragelsen/utleieforholdet straks meldes til styret, jfr. styret plikt til å føre oversikt over dette i punkt 5.1.2 over.

5.4.1
Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve vedlikeholdslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

5.4.2
All ferdsel i garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte biler kan fjernes for eiers regning. Piggdekk er ikke tillatt i garasjeanlegget.

5.4.3
Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt seksjonseier vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig i henhold til Eierseksjonslovens bestemmelser.

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

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

5.4.4
Dersom en eier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han eller hun eier eller har rett til å parkere på kan styret ilegge vedkommende en kontrollavgift pålydende kr 500, - per overtredelse, eller få bilen fjernet for eiers regning.

5.4.5
Ingen biler må ha egenvekt u/fører over 2600 kg når den er parkert i parkeringsanlegget. Eneste godkjente dokumentasjon er bognkort.

5.5.
Hjemmelsregistrering
Eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass kan av den enkelte seksjonseier som ønsker det, for egen kostnad, bli tinglyst som en ideell eierandel av seksjon 2, på den enkelte sameiers navn i grunnboken. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til ny eier. For registrering i sameiet vises til pkt. 5.3.5 ovenfor.

6 COMFORT-SENTERET – SNR. 1

6.1
Seksjon nr. 1 med tilleggsdeler, utgjør Comfort-senteret i Ullern Hage eierseksjonssameie. Comfort-senteret består av følgende deler:

- Lounge
- Spisestue
- Lekerom/kontor
- Toalett

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

6.2
Eierskap
Comfort-senteret (Seksjon nr. 1) eies av Comfort-senteret sameie, som er et tingsrettslig realsameie bestående av de som til enhver tid er seksjonseiere av boligseksjonene i Ullern Hage eierseksjonssameie. Dette innebærer at sameieandel i Comfort-senteret sameie ikke kan avhendes uten sammen med seksjonen, og at sameieandel i Comfort-senteret følger med ved avhending av seksjonen.

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

6.3
Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for Comfort-senteret fordeles med en lik del på hver seksjonseier.

6.4
Styret i Ullern Hage eierseksjonssameie fungerer også som styre for Comfort-senteret. Det er ikke utarbeidet egne vedtekter for Comfort-senteret. Styret har utarbeidet husordensregler for sameiet som også gjelder Comfort-senteret.

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

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

7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER
7.1

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

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

7.2
Fordeling av felleskostnader til seksjon 1 og 2. Seksjon 1 skal ikke belastes felleskostnader. Seksjon 2 skal kun belastes felleskostnader for drift, vedlikehold av eiendommen, herunder nødvendig utskiftning, som knytter seg til bruken av seksjon 2. Jamfør punkt 5.2.1

7.3
Styret kan justere felleskostnadene med 10 % (etter eierbrøk), opp eller ned, med 2 måneders varsel 2 ganger per år. I tillegg kan styret kunne kreve inn en større sum per år til et større prosjekt/utbedring etter godkjenning på årsmøtet/ekstraordinært møte.

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

8 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

8.1
Panterett for sameiernes forpliktelse Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

8.2

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

9 VEDLIKEHOLD

9.1 Seksjonens vedlikeholdsplikt.

9.1.1
Den enkelte sameier plikter, for egen regning, å holde sin seksjon med tilleggsdeler/adkomstarealer forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Plikten til vedlikehold omfatter også inngangsdører til seksjonene. Våtrom, inklusive sluk i seksjonen, skal vedlikeholdes av sameieren, slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, vil sameieren kunne holdes økonomisk ansvarlig for skader.
Sameieren skal holde seksjonen fri for skadelige insekter og skadedyr. For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens eget sikringsskap. Ved seksjonseieres vedlikehold ved bruk av ulovlig eller ukvalifisert og/eller ikke godkjent arbeidskraft hviler alt juridisk og økonomisk ansvar for dette direkte på den enkelte seksjonseier.

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

9.1.2.
De seksjoner som har montert kjøleanlegg er solidarisk ansvarlig for alle kostnader til drift, vedlikehold og fornyelse/utskifting av fellesanlegget tilknyttet dette. Kostnaden skal fordeles likt pr. leilighet som har montert kjøleanlegg. Den enkelte seksjon som har montert kjøleanlegg er selv ansvarlig for alle kostnader til drift og vedlikehold som gjelder den delen av anlegget som er montert i egen seksjon.

9.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt.
Vedlikehold som ikke ligger til den enkelte seksjonseier foretas av sameiet.
Sameiet skal holde bygninger og tomt i forsvarlig stand. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like.

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

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

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

11 STYRETS SAMMENSETNING, VALGBARHET OG HONORAR
11. 1
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og inntil fire styremedlemmer, totalt inntil fem medlemmer, samt inntil to vararepresentanter. For å sikre kontinuitet i driften av sameiet, bør det tilstrebes at ikke alle styreverv er på valg samtidig. Styremedlemmer velgers for to år av gangen. Styreleder og vararepresentanter velges hvert år.

11.2
Styrets honorar vurderes og foreslås hvert år av styret, og skal godkjennes av

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

12 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

13 Årsmøtet

13.1

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

13.2

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

13.3

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

13.4

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

13.5

Møteledelse og avstemming. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
I årsmøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon. Næringsseksjonene avgir ikke egen stemme. Vedrørende avstemning i saker knyttet isolert til drift og vedlikehold av til Snr. 2 vises til punkt 5.2.1
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer

anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved ny avstemning, og deretter ved loddtrekning om stemmene fremdeles står likt.
Det kreves jfr. eierseksjonslovens § 27 og § 49 minst to tredjedeler av avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering

f) vedtektsendring

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

14 REVISJON OG REGNSKAP

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

15 FORRETNINGSFØRER

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

16 FORSIKRING

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

17 SKADE

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

18 REGISTRERING OG RETTSVERN

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

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

20 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
SILURVEIEN 8A

Dato: 03.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523375
8885714

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 543

Vi viser til bestilling av 20251203 for SILURVEIEN 8A.

GNR. 28 BNR. 543

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4528 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 14 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

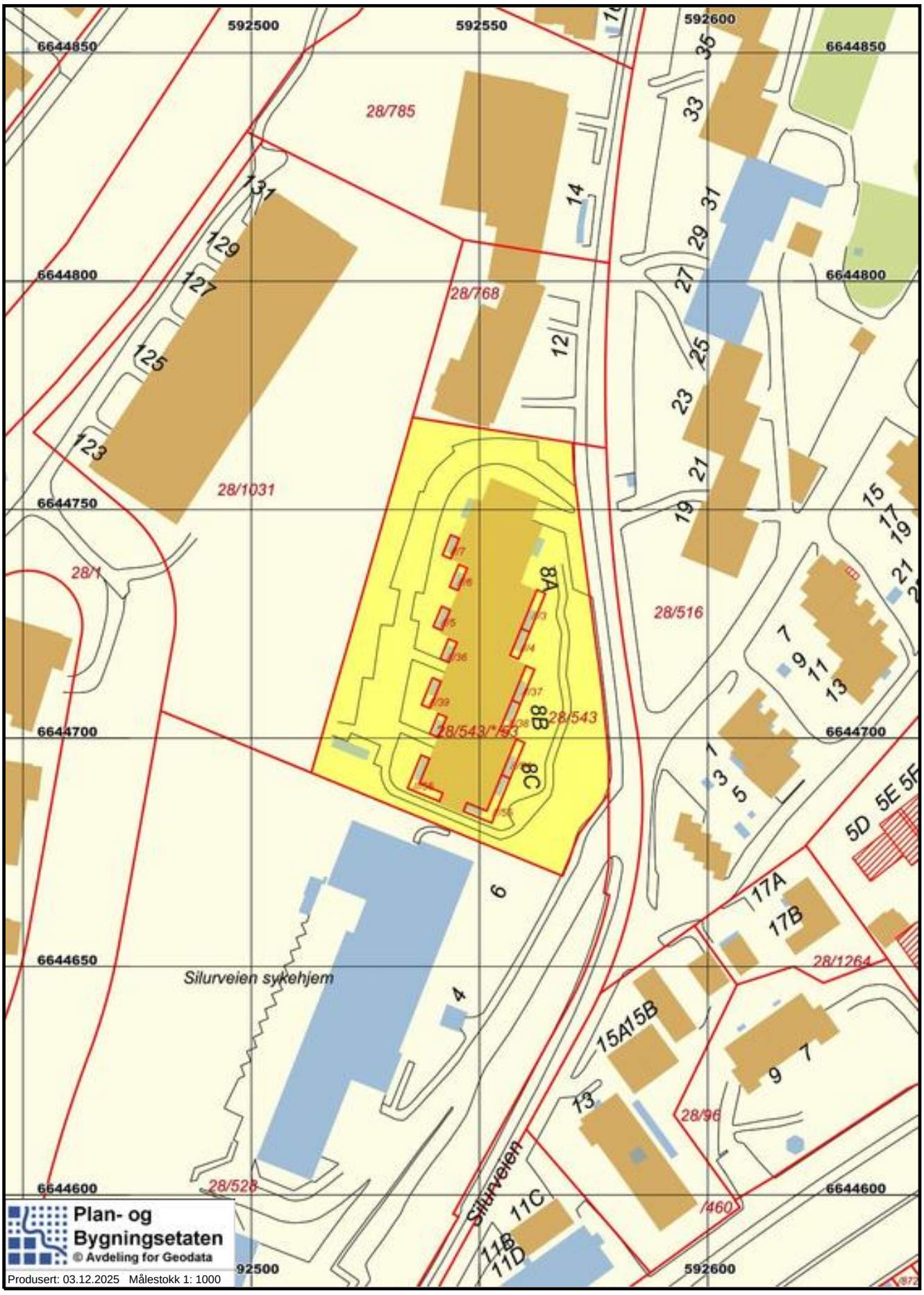
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

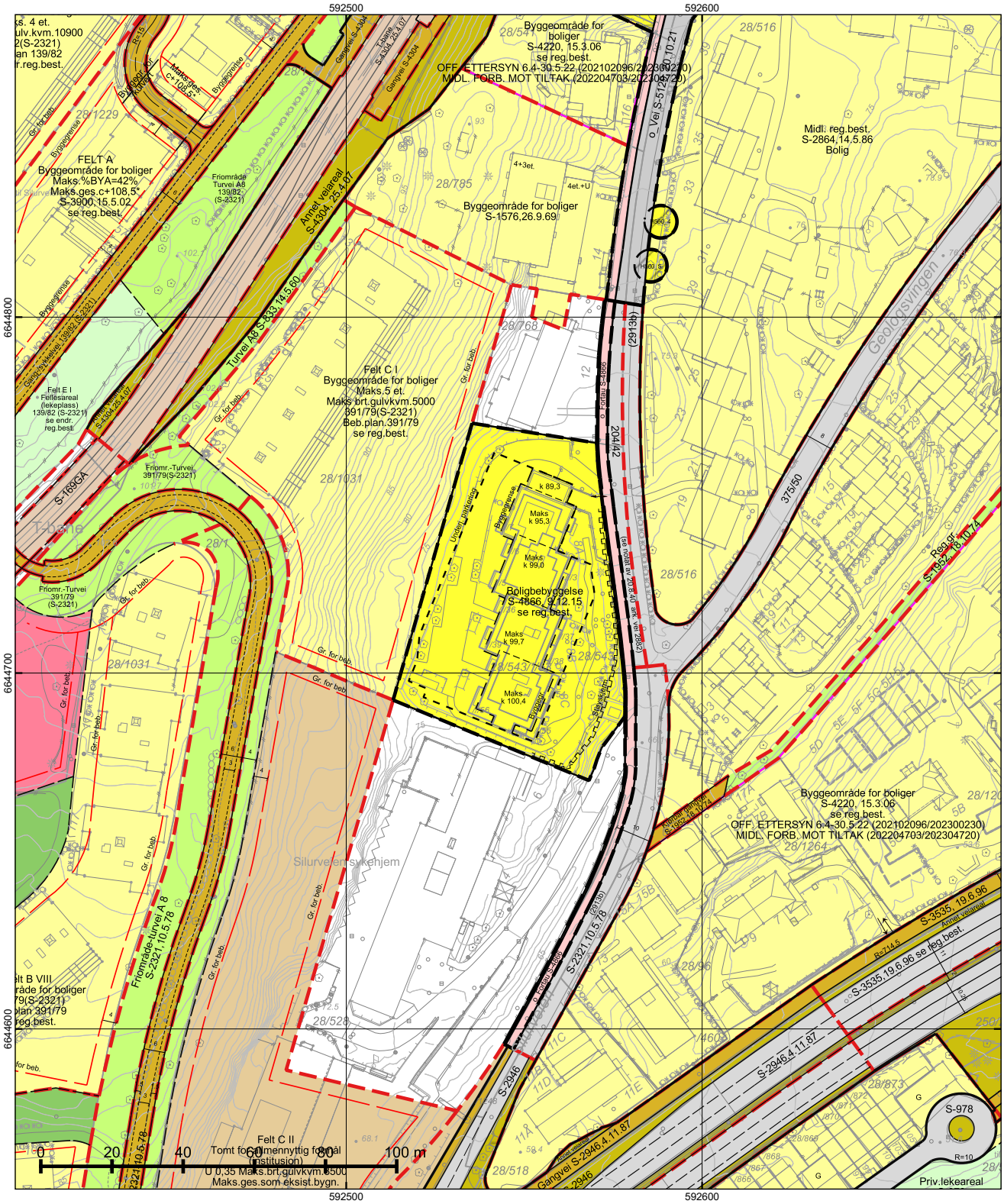
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592500
592550
592600
6644850
6644800
6644750
6644700
6644650
6644600
28/785
28/768
28/1031
28/1
28/516
28/543
28/543/*1/3
28/1264
28/96
28/528
/460
Silurveien sykehjem
Silurveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.12.2025 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

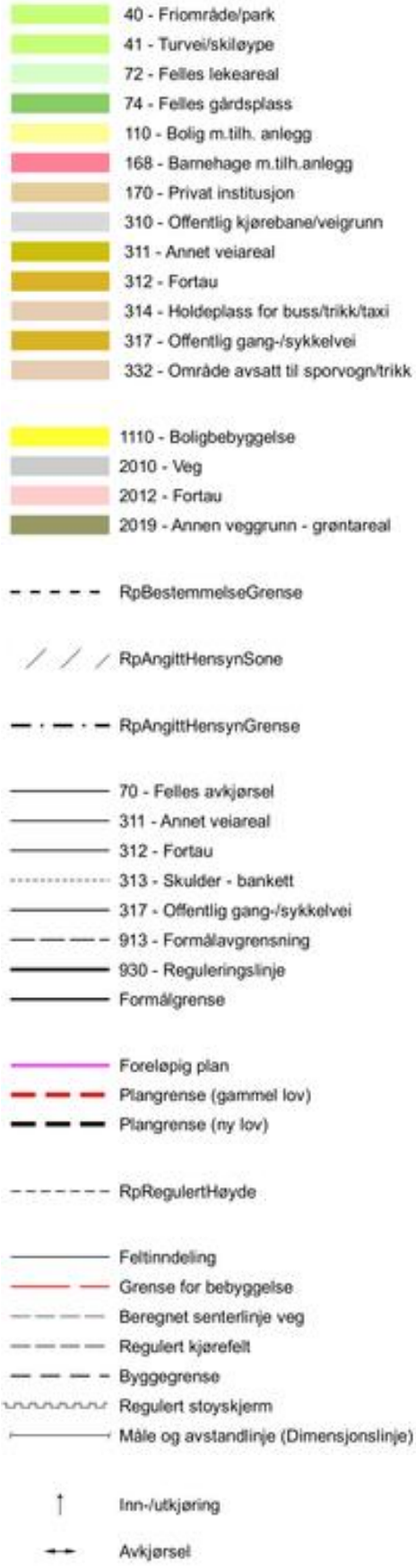
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

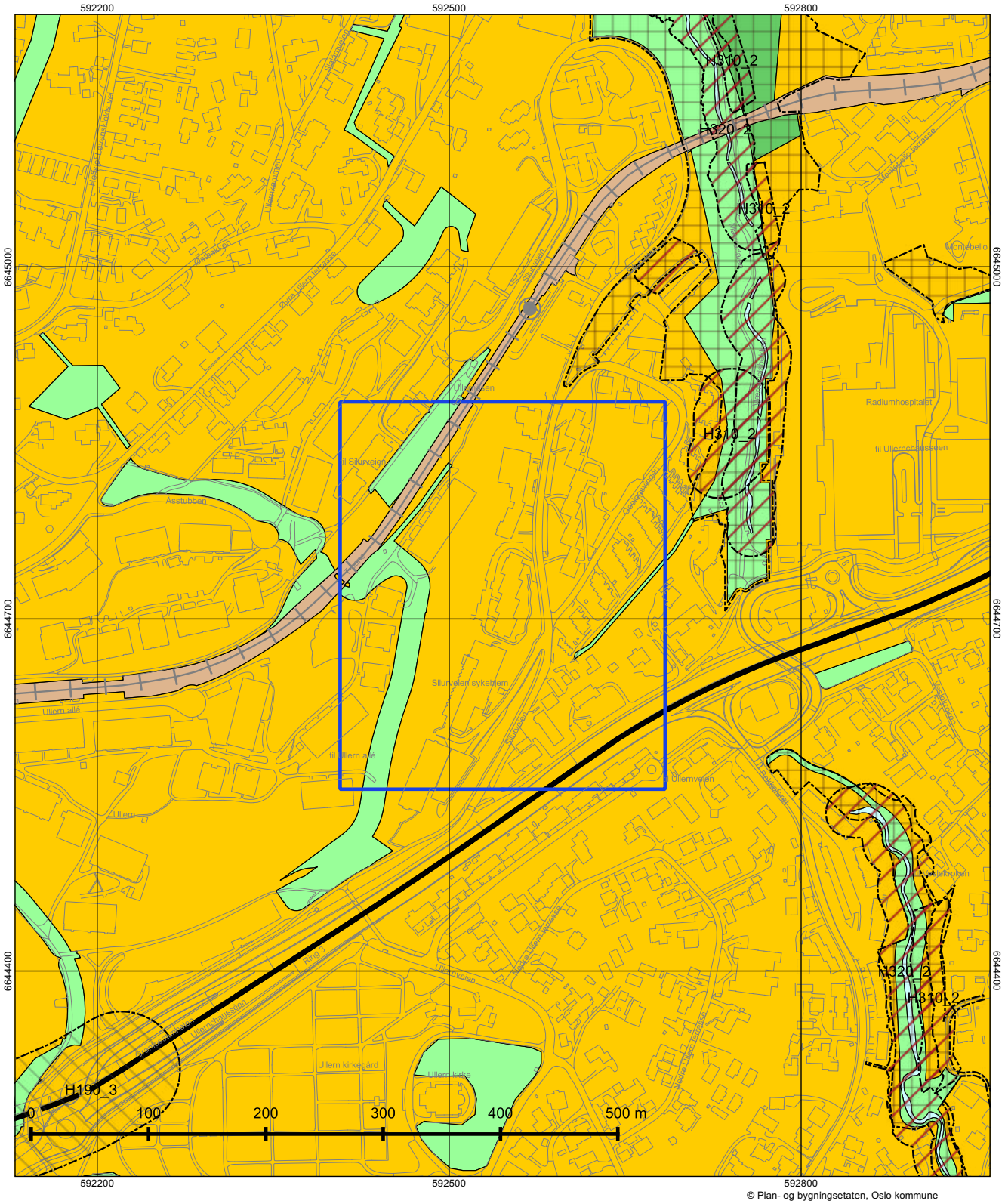
PlottID/Best.nr: 150493/ 86523375
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/543

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150493/86523375
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4866

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Silurveien 8, Ullernåsen, som reguleres til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau, annen veigrunn - grøntareal.

Vedtaksdato: 09.12.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201203098
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201203098

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SILURVEIEN 8, ALTERNATIV 1
Gnr. 28, bnr. 543 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-201203098-1 og datert 05.03.2014, revidert 10.02.2015.

§ 2 Formål
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- fortau
- annen veggrunn - grøntareal

§ 3 Utnyttelse
Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. BRA = 7 600 m^2.
Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

Innenfor de øverste 1 meter tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbyggene kan samlet utgjøre maks. 30 % underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 1 meter. Takoppbygg skal være minst 1 meter inntrukket fra underliggende etasjes fasadeliv.

Øverste etasje skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims i underliggende etasje.
Det tillates transparente rekkverk langs gesims for takterrasser i øverste etasje.
Bebyggelsen skal ha maksimal dybde på 16m, ikke medregnet balkonger.
Balkonger tillates å krage maksimalt 1,8 m ut fra hovedfasadeliv, og tillates å krage ut over byggegrenser.

Private markterrasser skal ikke være dypere enn 2 m.
Balkongenes lengde skal til sammen ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden pr. fasade.

Rampe til p-kjeller kan starte utenfor byggegrenser, men skal i hovedsak legges innenfor byggegrensene.

Støyskjerm, trafo, renovasjon og inntil 1,5 meter høye støttemurer kan oppføres utenfor byggegrenser. Støyskjermen skal være maks. 1,2 meter høy, og skal plasseres som vist på plankartet.

§ 5 Bevaring av vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Innmålte trær skal erstattes hvis disse blir skadet under anleggsarbeider. Trær som plantes som erstatning skal på beplantningstidspunktet ha en stammeomkrets på minst 25 cm, og skal ha mulighet for å vokse seg store.

Ved anleggsvirksomhet skal det sikres at tilgrensende biologisk mangfold ikke skades.
Det skal utarbeides marksikringsplan som viser hvilken del av tomta som skal være uberørt i anleggsperioden og hvordan verdifull vegetasjon skal sikres. Denne skal forelegges Bymiljøetaten før godkjenning.

§ 6 Utforming

6.1 Bebyggelse
Bebyggelsen skal utformes som en rekke av sammenhengende punkthus. Inngangsnivået i hvert enkelt punkthus skal ligge tilnærmet i nivå med eksisterende terreng.
Fasadene skal ha oppdeling og variasjon samtidig som bygningsvolumet skal fremstå som en helhet.

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m^2 BRA.
Det tillates ikke svalgangsløsninger.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

Bygningene skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

6.2 Uteareal
Utearealet skal være variert og egnet for lek og opphold.
Det tillates mindre terrengjustering, og oppføring av tett gjerde med en høyde inntil 1,2 m mot Silurveien som støyskjerming av uteareal. Nøyaktig utforming og plassering avklares ved søknad om tillatelse.

Det skal være gjerde mot skråningen i vest. Gjerdet kan settes opp langs eiendommens vestre grense.

Jorddybde skal være minst 1,0 m på minst 20 % av uteoppholdsarealer på lokk over p-kjeller for å sikre tilfredsstillende vekstgrunnlag for trær.
Minimum 20 % av BRA bolig skal være felles uteareal. Innkjøring til eiendommen, rampe til p-kjeller, private terrasser, utearealer som ligger i gul støysone og utearealer som er brattere enn 1:3 regnes ikke som felles uteareal.

6.3 Materialbruk
Materialer skal ha lang levetid og skal kunne gjenvinnes. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.
Det skal velges fasadematerialer av god og holdbar kvalitet som tåler mekanisk påkjenning.

Fargebruk skal være enhetlig og avdempet.
Støttemurer skal forblendes eller utføres i naturstein.

§ 7 Avkjørsel
Avkjørsel er vist med pil på kartet. Fortauet langs Silurveien skal være gjennomgående. Bredde på avkjørselen skal maks være 4 meter.

§ 8 Parkering
Parkering skal anordnes etter parkeringsnorm for indre by.
Parkering skal legges under terreng. Parkeringskjeller kan etableres som vist med bestemmelsesgrenser på plankartet. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.

Det tillates ikke bilparkeringsplasser på terreng.
Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Min 50 % av sykkelplassene skal anlegges under tak.

§ 9 Utomhusplan
Det skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten sammen med søknad om tillatelse. Planen skal vise atkomst, terrengbehandling, støttemurer, støyskjerm mot Silurveien, renovasjon, trafo, fordrøyningsanlegg, interne gangveier, arealer for lek/opphold, møblering og beplantning. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Støy og forurensning
Støynivå på uteoppholdsarealer skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående, og minst ett soverom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Fortau og annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig.
Fortauet skal anlegges på en slik måte at innkjøring til sykehjemmet, gnr 28, bnr 328, opprettholdes.

Det skal redegjøres for dette ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse.
Det tillates et mindre trafobygg som del av forstøtningsmur inn mot terreng i tomtens nordvestre hjørne.

§ 12 Lokal overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som en ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse.

Valg av løsning for håndtering av overvann skal begrunnes.
Urenset overvann skal ikke føres inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 13 Anleggsperioden
Ved rammesøknad skal det foreligge en plan for anleggsperioden. Denne skal redegjøre for trafikkavvikling forbi anleggsområde for gående, syklende og biltrafikk, støyende aktiviteter og avbøtende tiltak, rutiner for informasjon til bydelen, beboere og virksomheter i området, samt rutiner for rengjøring av Silurveien dersom transport av masser medfører tilgrising av veien.

Før søknad om tillatelse/igangsettingstillatelse skal det innhentes uttalelse fra bydelsoverlegen angående konsekvenser for barnehagen i Silurveien 12 med hensyn til støy og luftforurensning i anleggsperioden og eventuelle avbøtende tiltak. Er det på dette tidspunktet ikke lengre barnehagedrift i Silurveien 12 frafaller dette kravet.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser
Før midlertidig brukstillatelse gis, skal fortau langs Silurveien innenfor det regulerte området, være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.12.2015, sak 355.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.12.2015

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PLANFORUM ARKITEKTER AS
Postboks 53
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.06.2023
	201609542 - 103 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	SILURVEIEN 8 A-D	Eiendom:	28/543/0/0
Tiltakshaver:	BONAVA OSLO AS	Søker:	PLANFORUM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Silurveien 8 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg, mottatt 08.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609542			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan messanin	A20-2	21.06.2016	2/46
Avkjørselsplan	D05	15.12.2016	22/5
Plan U1	A20-1	18.09.2017	39/6
Situasjonsplan	D01	21.12.2017	47/8
Plan 1.etasje	E08	01.02.2018	47/9

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDLEGG E09 - REVIDERT 10.01.2019



PLANFORUM ARKITEKTER AS

ADRESSE	Postboks 53, Anthon Walles Vei 36 1337 Sandvika
FORETAKSNR.	974373483
TELEFON	46 53 50 79
E-POST	firmapost@planforum.no

Fase:

Tiltakshaver: Urbanium AS

Prosjekt: **Ullern Hage**
Sillurveien 8
0380 Oslo

Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A20-4

Type tegning: 2.-5. etasje plan

Prosjektert: MAR
Kontrollert: JN
Gnr./Bnr.: 28/543
Dato: [dd.mm.åååå] 21.06.2016
Målestokk: 1:100 @ A1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602539403
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984309082	SENIORINVEST AS		Postboks 163, Vinderen, 0319 OSLO

Doknr: 521916 Tinglyst: 08.05.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ETT KOPI
26.4.19

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	543

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	543	0	1	158 / 6758	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	2	587 / 6758	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	3	57 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	4	53 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	5	52 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	6	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	7	41 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	8	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	9	114 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	10	170 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	11	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	12	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	13	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	14	114 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	15	170 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	16	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	17	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	18	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	19	114 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei

23.04.2019 12.43

Side 1 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/521916/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-03 10:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	543	0	20	170 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	21	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	22	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	23	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	24	114 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	25	170 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	26	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	27	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	28	121 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	29	170 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	30	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	31	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	32	113 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	33	170 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	34	43 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	35	145 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	36	40 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	37	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	38	52 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	39	44 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	40	105 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	41	100 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	42	105 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	43	100 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	44	105 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	45	100 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	46	105 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	47	100 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	48	105 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	49	100 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	50	105 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	51	100 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	52	137 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/521916/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-03 10:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	543	0	53	40 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	54	50 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	55	68 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	56	42 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	57	106 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	58	115 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	59	106 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	60	115 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	61	106 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	62	115 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	63	106 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	64	115 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	65	106 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	66	115 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	67	106 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	68	115 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	543	0	69	125 / 6758	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kiu Lien UNG/48069578

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Urbanium AS v/Tone-Lise Pettersen	946 810 207	tlp@urbanium.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1688 Vika	0120	Oslo	41514343

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	28	543	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
984 309 082	Seniorinvest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	158	B	13	B	50	B	25	B	170	B	37	B	50	B	49	B	100	B
2	N	587	B	14	B	114	B	26	B	43	B	38	B	52	B	50	B	105	B
3	B	57	B	15	B	170	B	27	B	50	B	39	B	44	B	51	B	100	B
4	B	53	B	16	B	43	B	28	B	121	B	40	B	105	B	52	B	137	B
5	B	52	B	17	B	50	B	29	B	170	B	41	B	100	B	53	B	40	B
6	B	43	B	18	B	50	B	30	B	43	B	42	B	105	B	54	B	50	B
7	B	41	B	19	B	114	B	31	B	50	B	43	B	100	B	55	B	68	B
8	B	50	B	20	B	170	B	32	B	113	B	44	B	105	B	56	B	42	B
9	B	114	B	21	B	43	B	33	B	170	B	45	B	100	B	57	B	106	B
10	B	170	B	22	B	50	B	34	B	43	B	46	B	105	B	58	B	115	B
11	B	43	B	23	B	50	B	35	B	145	B	47	B	100	B	59	B	106	B
12	B	50	B	24	B	114	B	36	B	40	B	48	B	105	B	60	B	115	B

Sum tellere: 6758 | Nevner = 6758

Dato	Innsenderens underskrift
21.01.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Plan- og bygningsetaten
15.4.19
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
21.01.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 21.01.2019		ESPEN A. PAY FOR URBANIUM AS HHT. GENERALFULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Rettet etter avtale m/ søker Tone-Lise Pettersen 5-4-19 Allen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	28	543	

Dato	Underskrift	Stempel
16.04.2019	Audhild Kittle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
21.01.2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

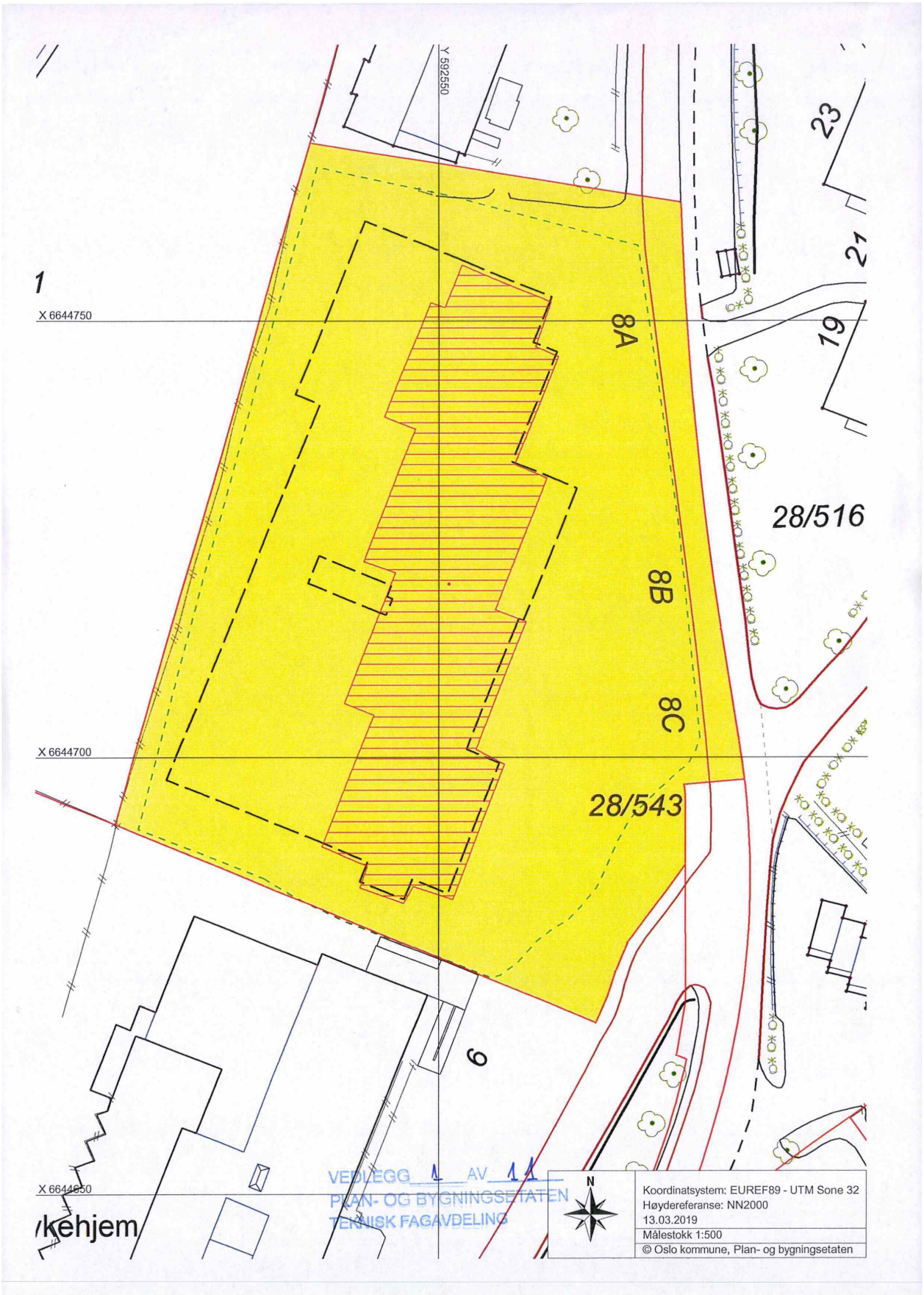
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

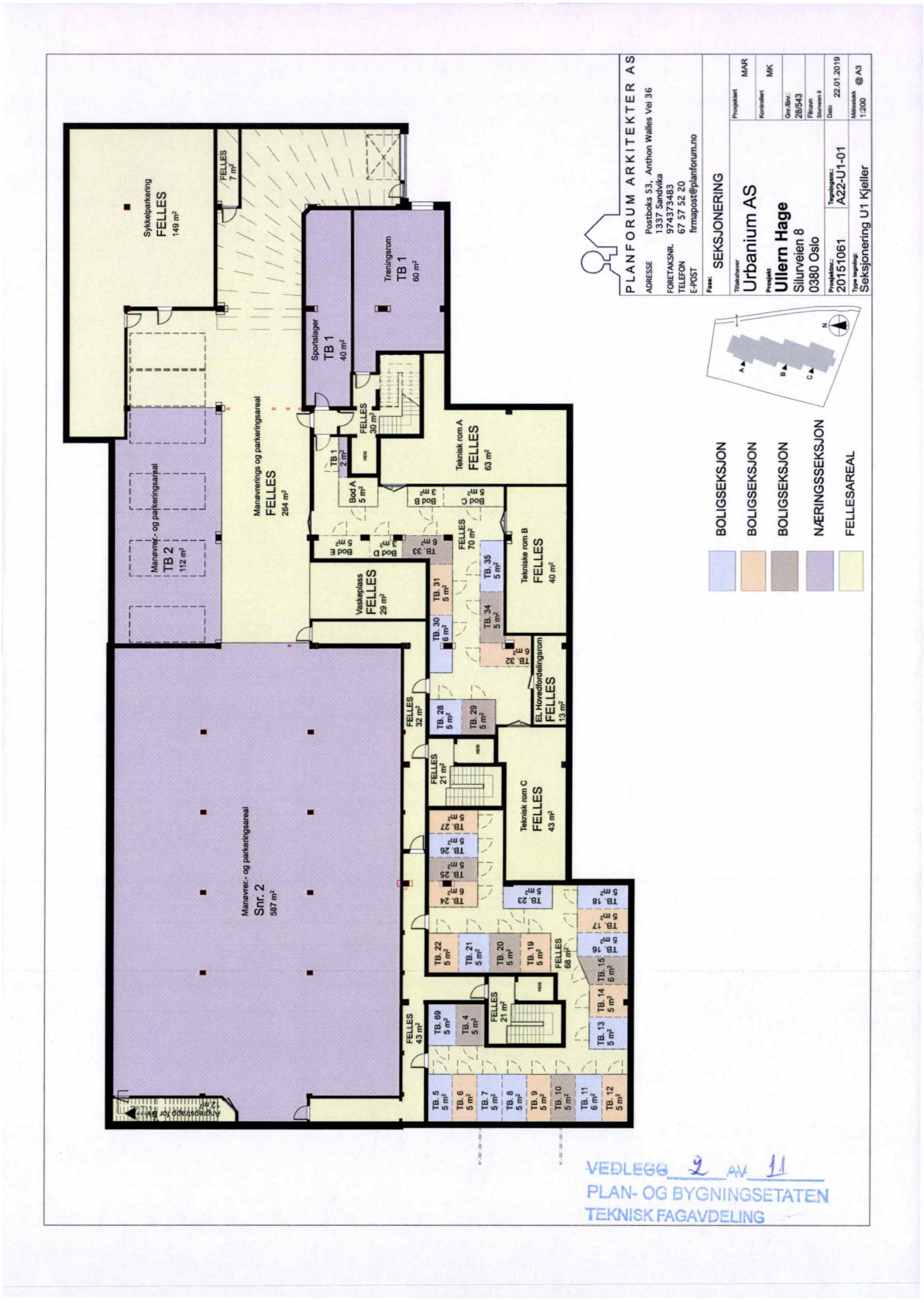
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	106	B	85				109				133				157			
62	B	115	B	86				110				134				158			
63	B	106	B	87				111				135				159			
64	B	115	B	88				112				136				160			
65	B	106	B	89				113				137				161			
66	B	115	B	90				114				138				162			
67	B	106	B	91				115				139				163			
68	B	115	B	92				116				140				164			
69	B	125	B	93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		6758			Nevner =			6758											

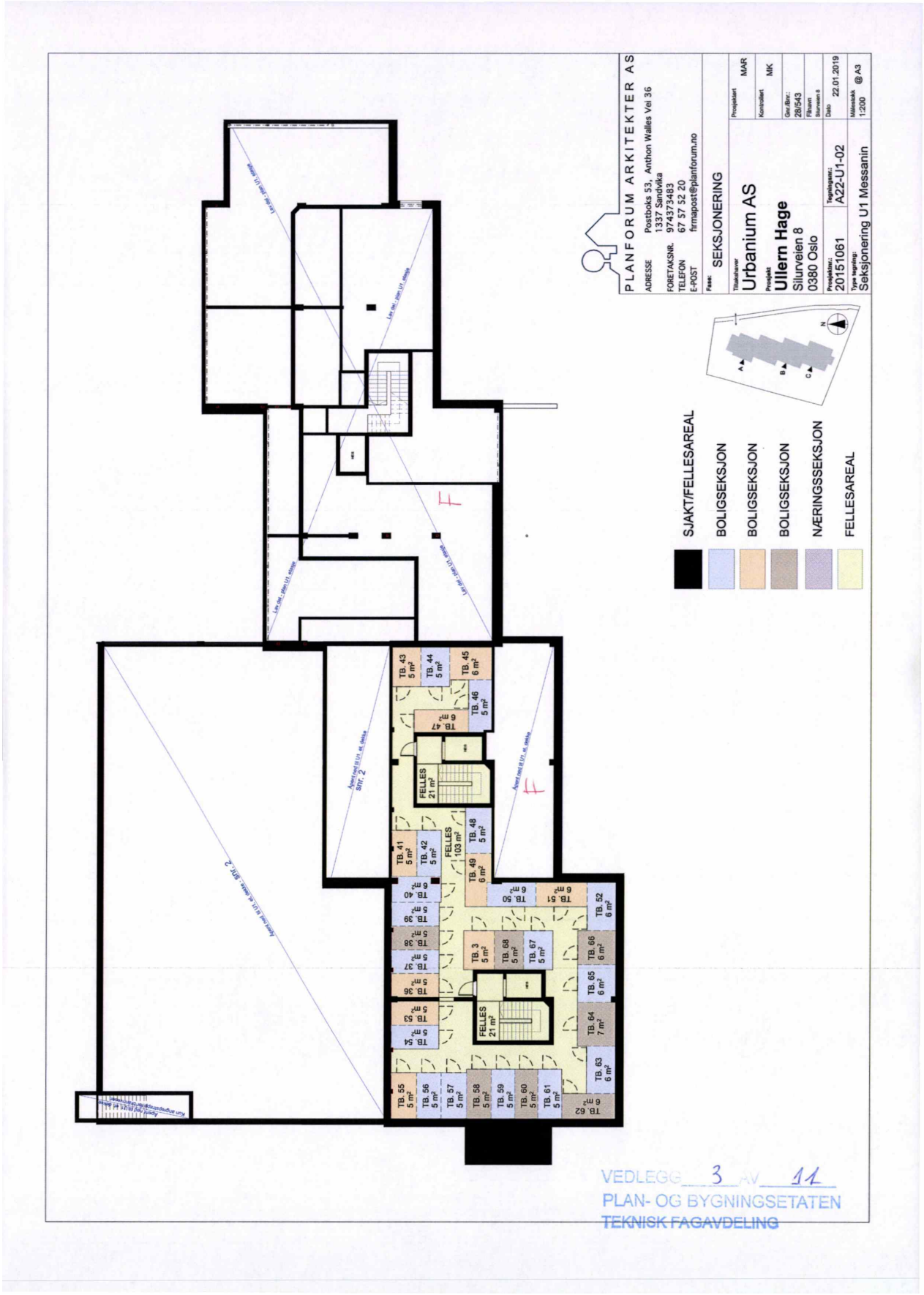
Dato	Innsenderens underskrift
21.01.2019	

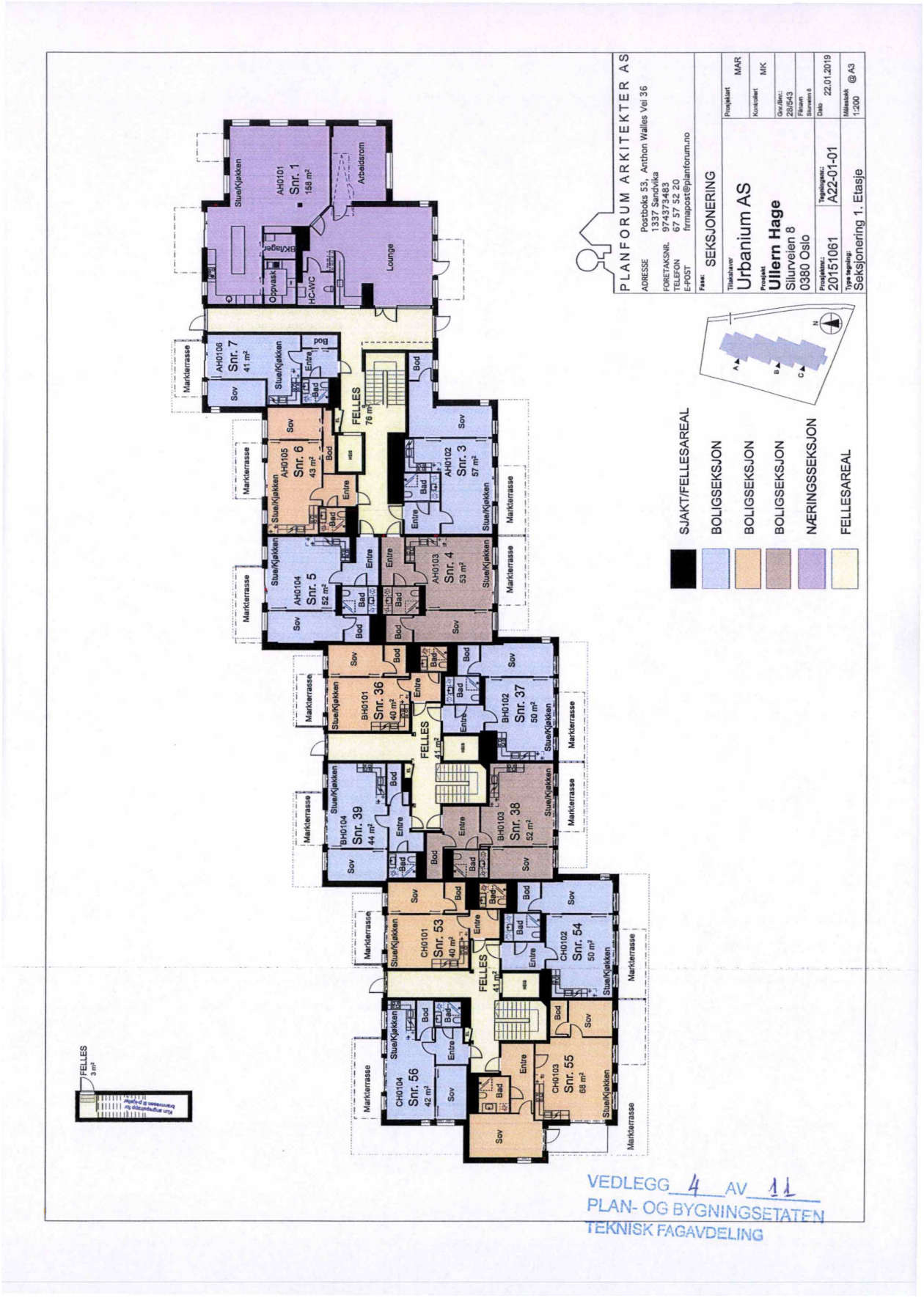
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

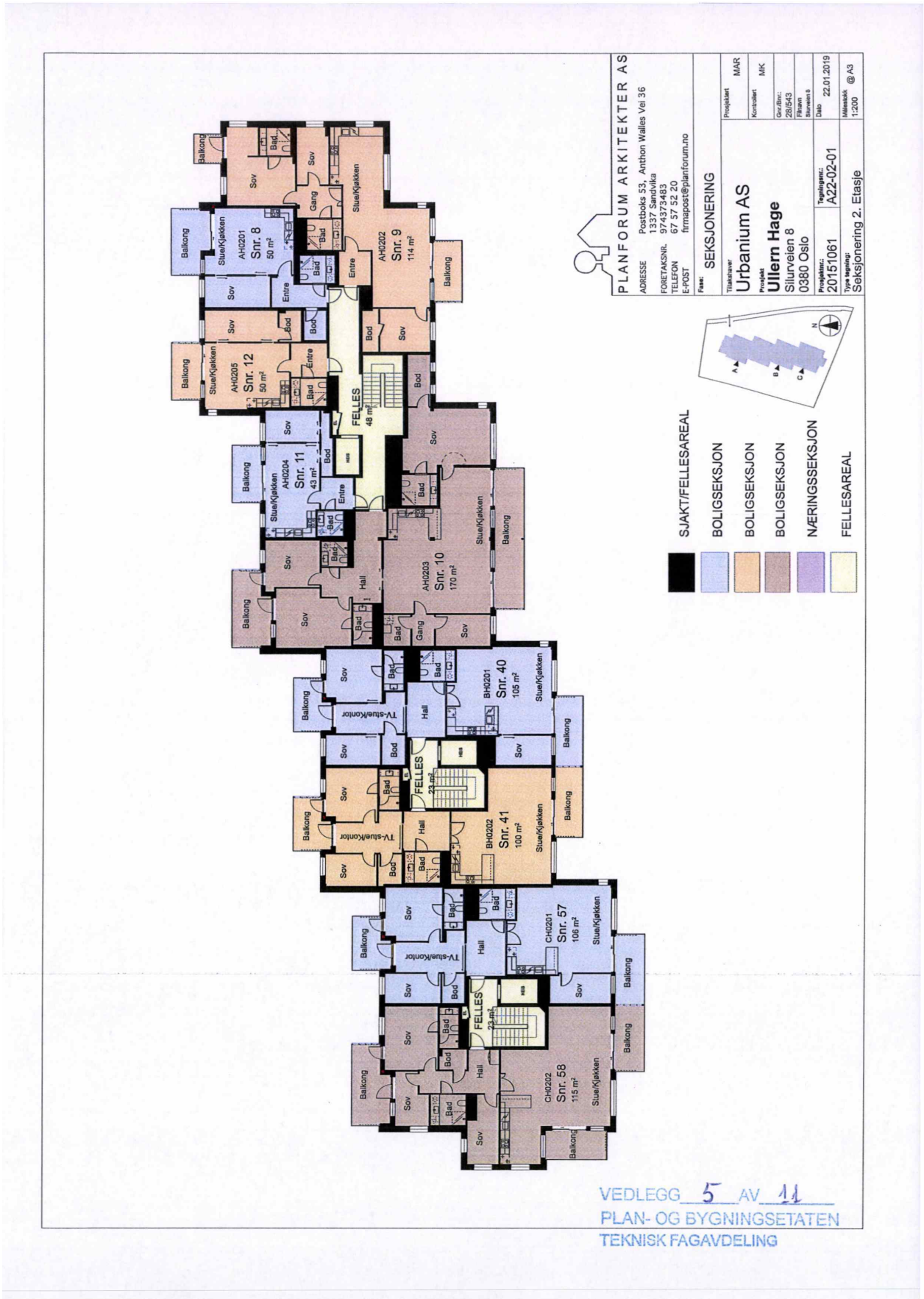

Y 592550
X 6644750
X 6644700
X 6644650
1
8A
8B
8C
6
23
21
19
28/516
28/543
/kehjem
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
13.03.2019
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

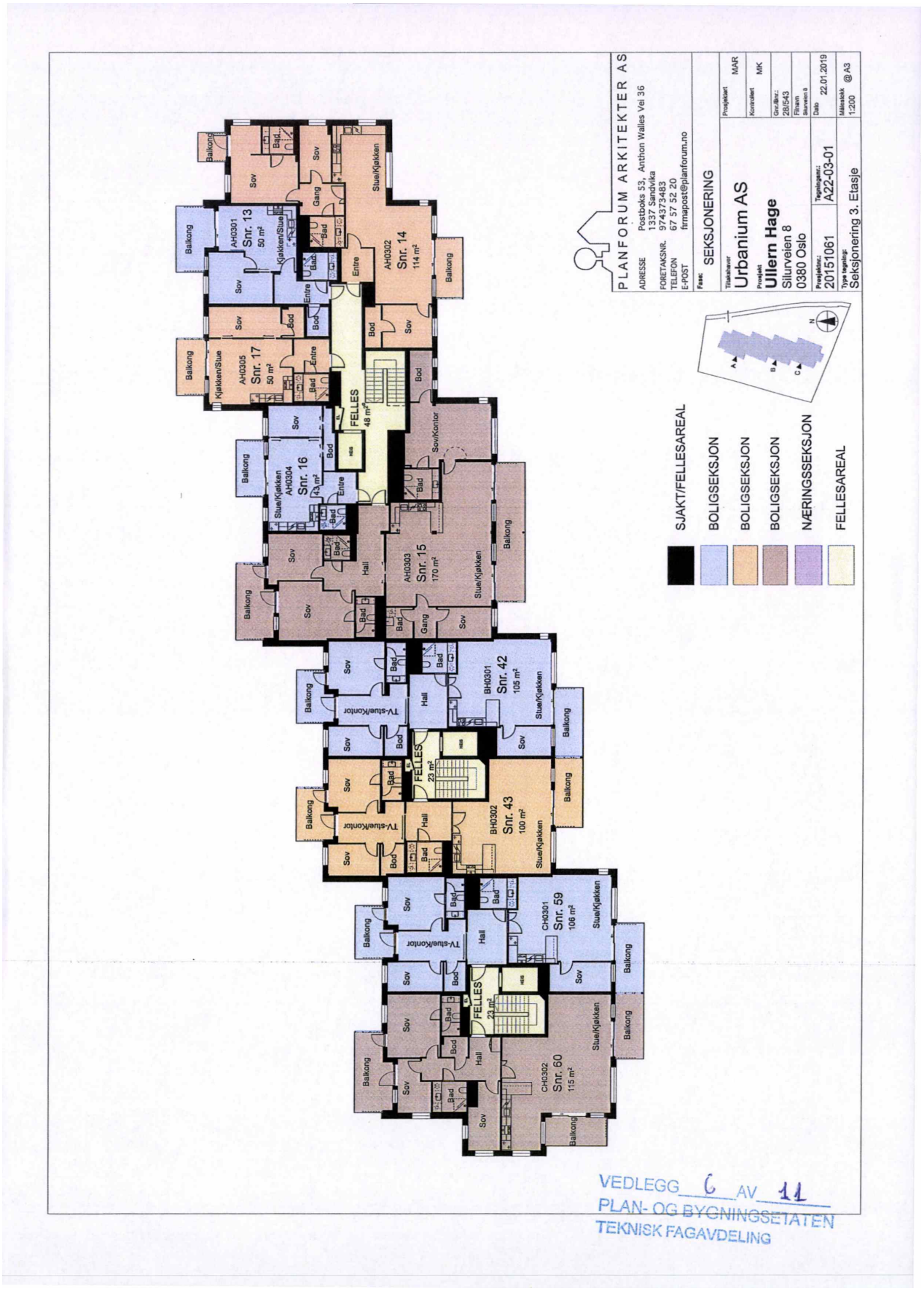

PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-U1-01
Type tegning: Seksjonering U1 Kjeller
Prosjektert: MAR
Kontrollert: MK
Gnr./Bnr.: 28/543
Fil/navn:
Dato: 22.01.2019
Målestokk: 1:200 @ A3
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
Sykkelparkering FELLES 149 m²
Manøvrer- og parkeringsareal TB 2 112 m²
Manøvrerings og parkeringsareal FELLES 264 m²
Manøvrer- og parkeringsareal Snr. 2 587 m²
Sportslager TB 1 40 m²
Treningsrom TB 1 60 m²
Teknisk rom A FELLES 63 m²
Vaskeplass FELLES 29 m²
Tekniske rom B FELLES 40 m²
EL Hovedfordelingsrom FELLES 13 m²
Teknisk rom C FELLES 43 m²
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-U1-02
Type tegning: Seksjonering U1 Messanin
Prosjektert MAR
Kontrollert MK
Gnr./Bnr.: 28/543
Dato 22.01.2019
Målestokk 1:200 @ A3
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

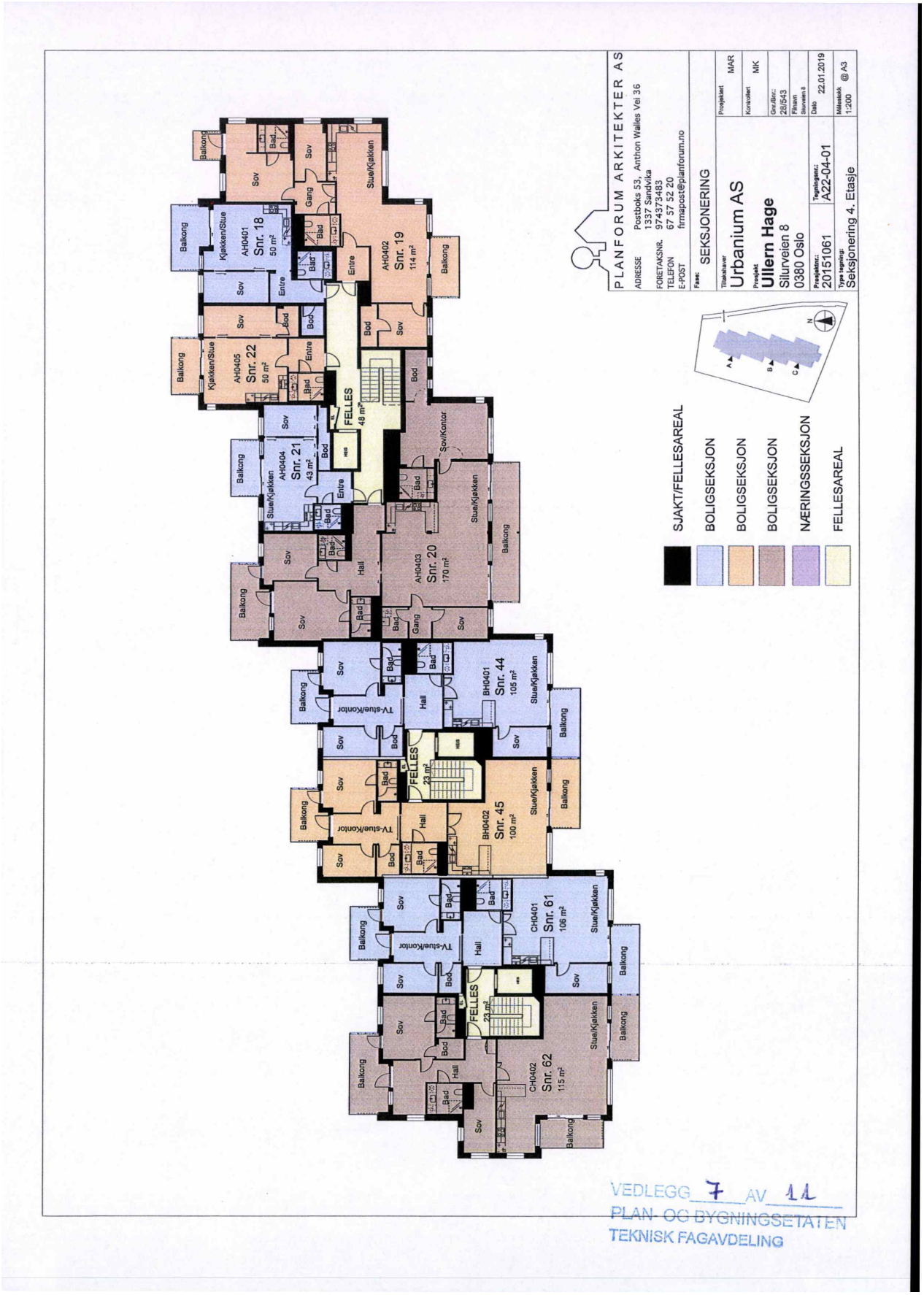


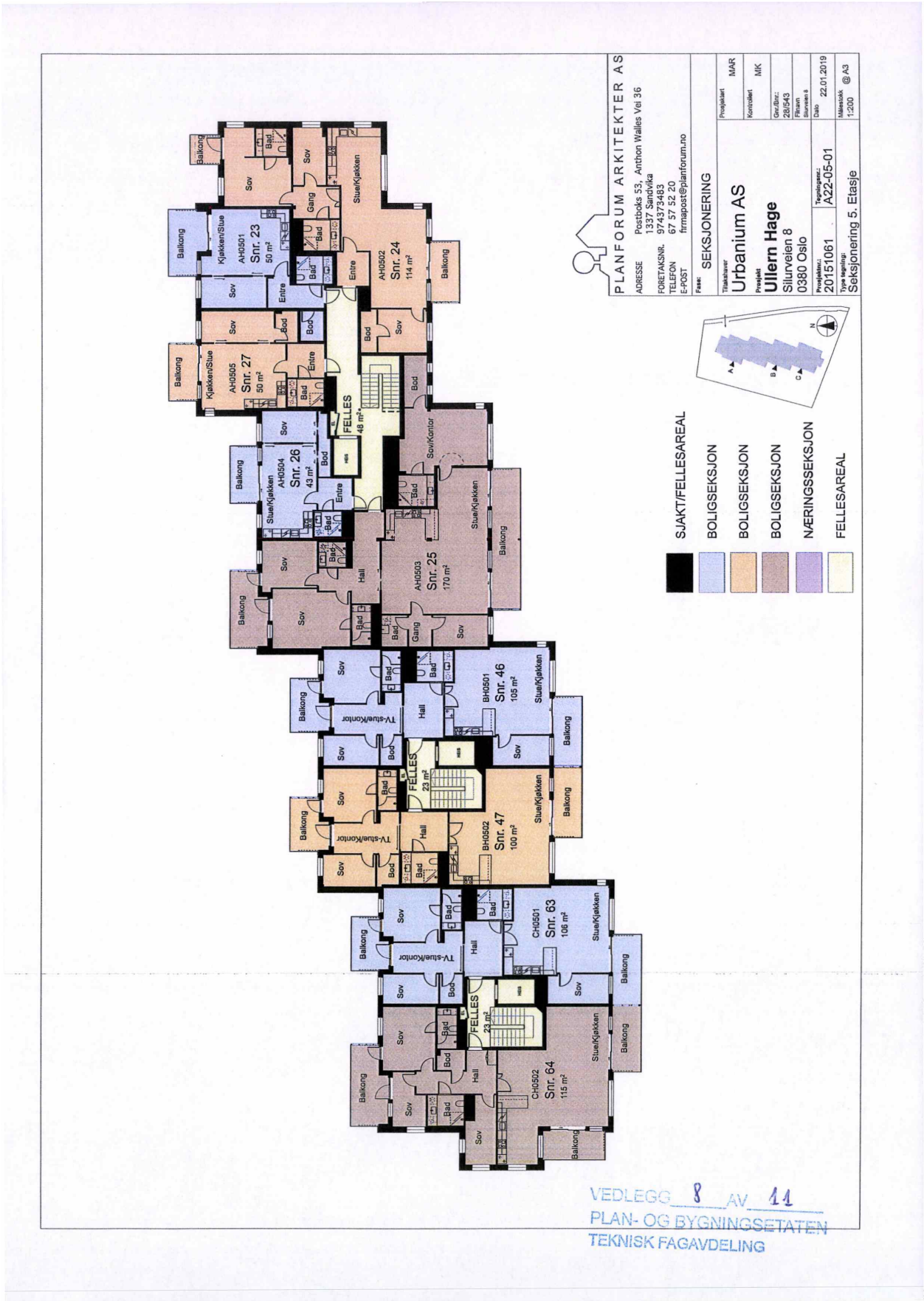
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

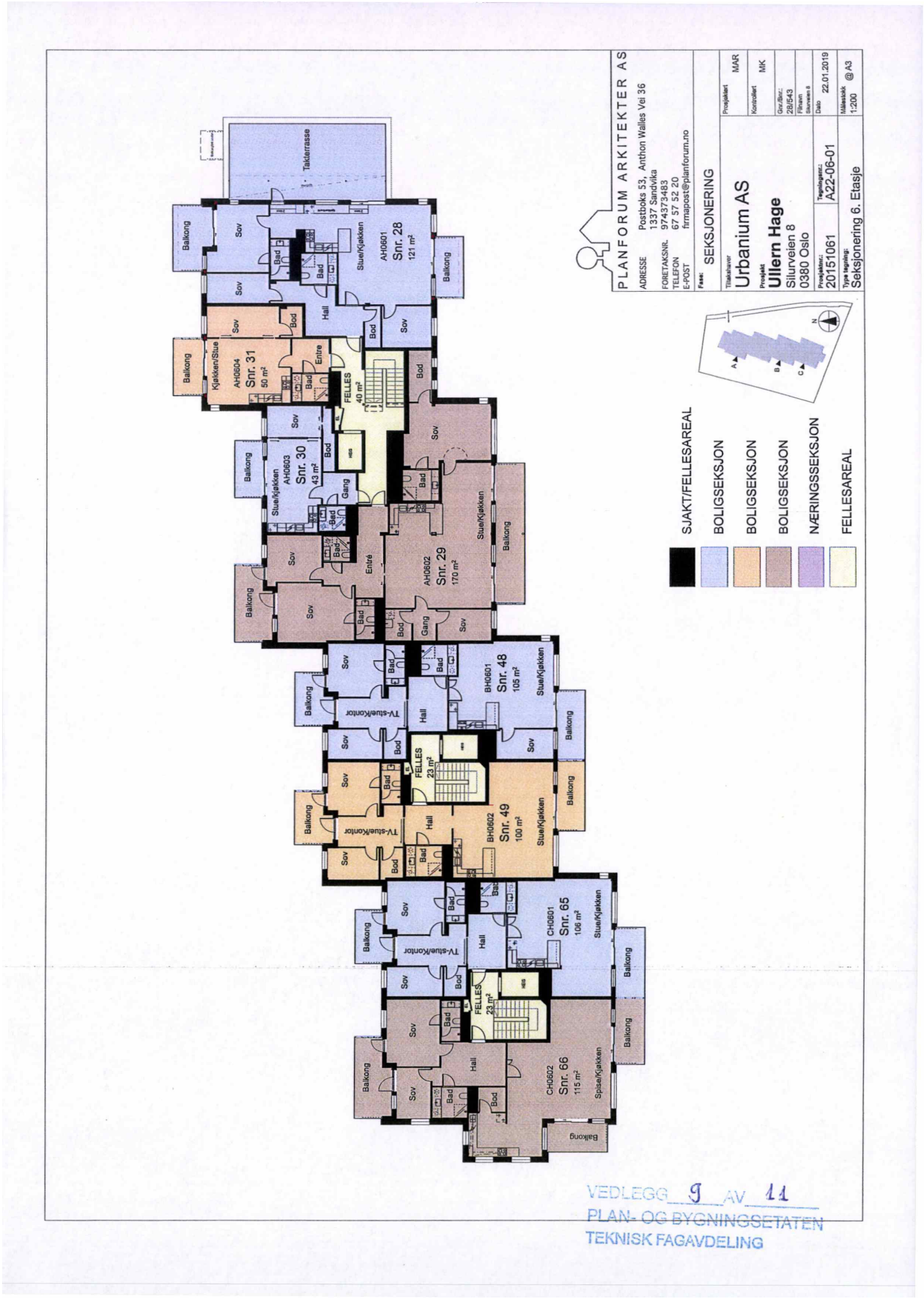

PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Siluveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-02-01
Dato 22.01.2019
Type tegning: Seksjonering 2. Etasje
Målestokk 1:200 @ A3
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
AH0201 Snr. 8 50 m²
AH0202 Snr. 9 114 m²
AH0205 Snr. 12 50 m²
AH0204 Snr. 11 43 m²
AH0203 Snr. 10 170 m²
BH0201 Snr. 40 105 m²
BH0202 Snr. 41 100 m²
CH0201 Snr. 57 106 m²
CH0202 Snr. 58 115 m²
FELLES 48 m²
FELLES 23 m²
FELLES 23 m²
Balkong
Bad
Bod
Entre
Gang
Hall
Sov
Stue/Kjøkken
TV-stue/Kontor
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

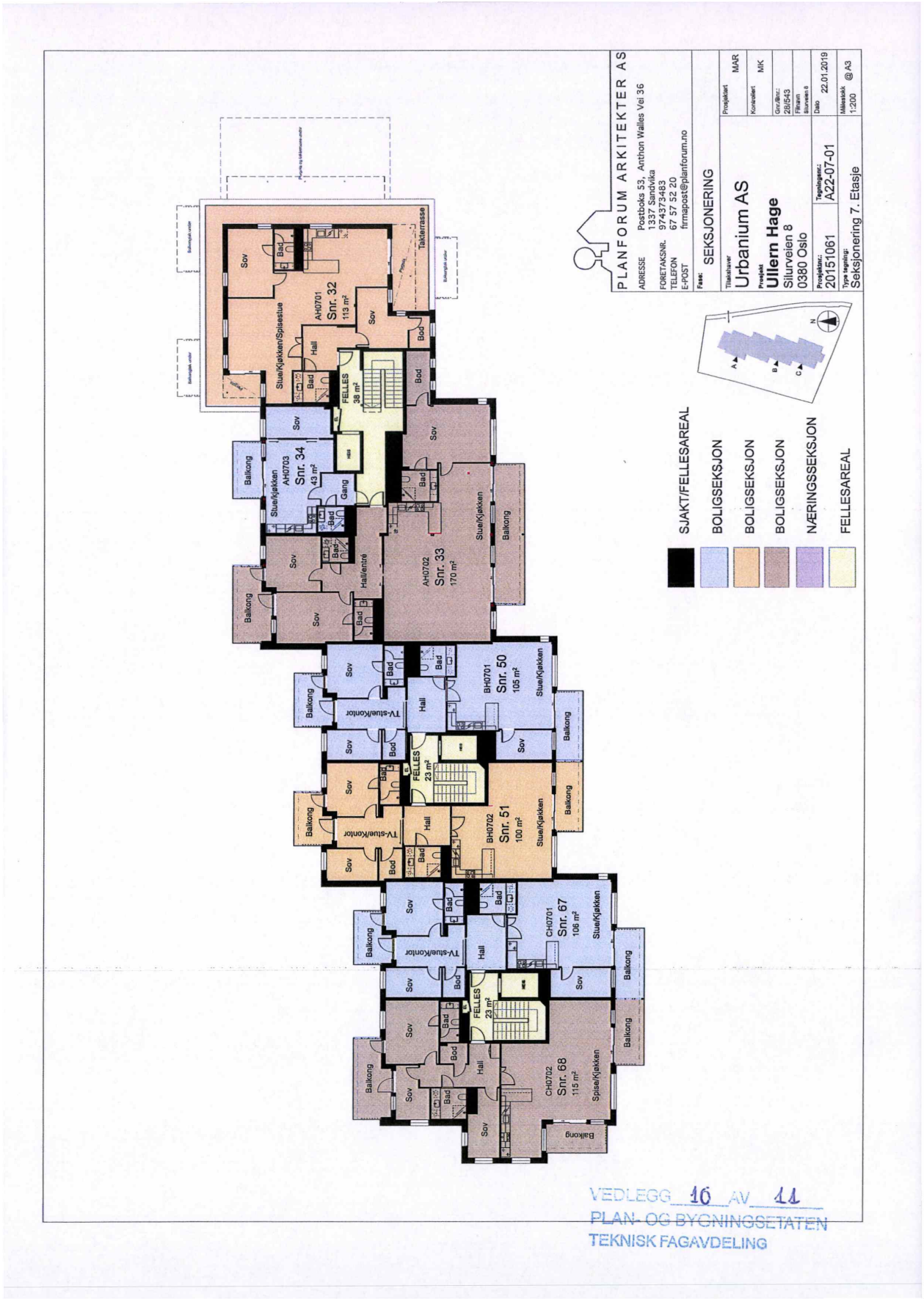


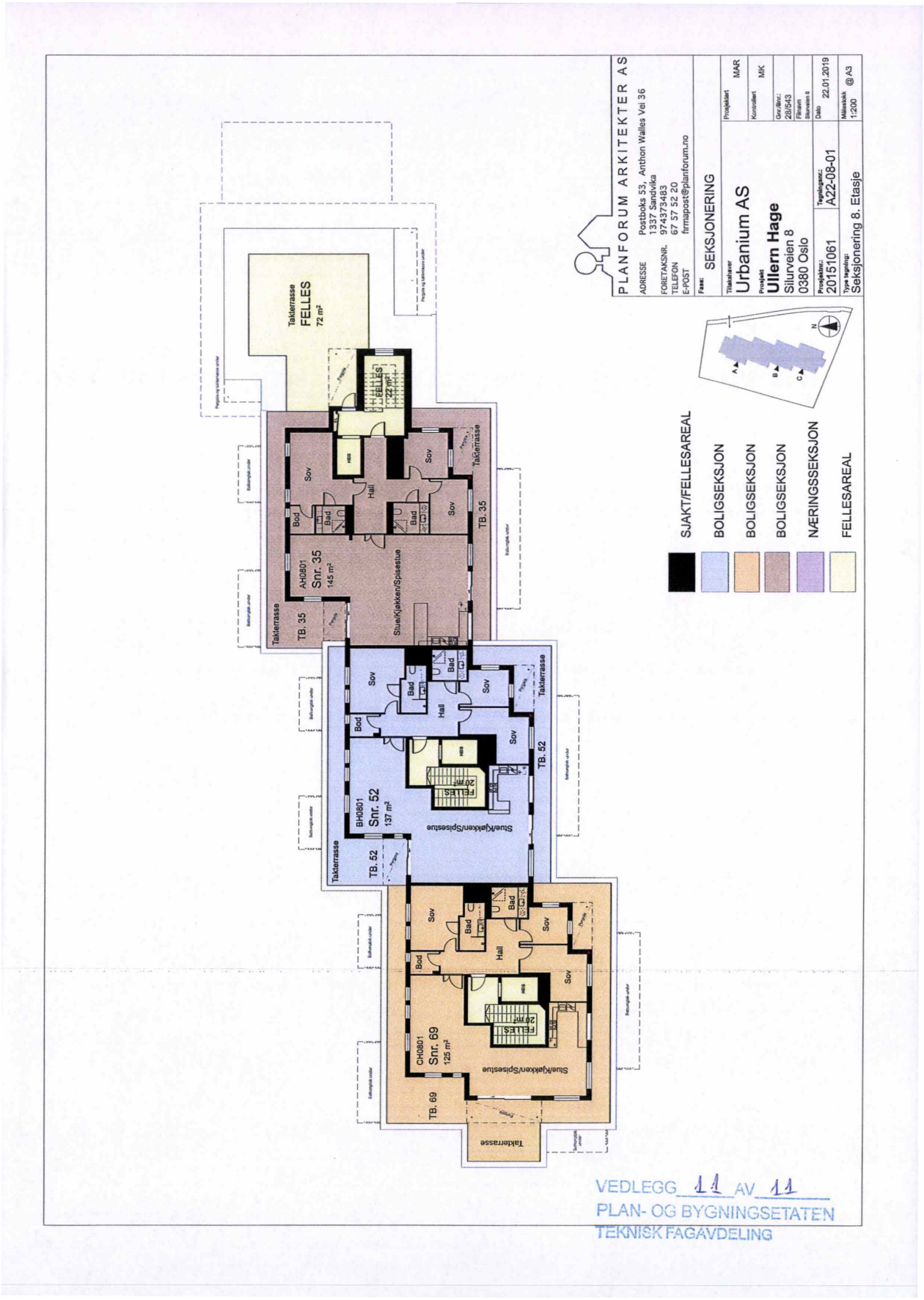
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-04-01
Type tegning: Seksjonering 4. Etasje
Dato 22.01.2019
Målestokk 1:200 @ A3
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
AH0401 Snr. 18 50 m²
AH0402 Snr. 19 114 m²
AH0405 Snr. 22 50 m²
AH0404 Snr. 21 43 m²
AH0403 Snr. 20 170 m²
BH0401 Snr. 44 105 m²
BH0402 Snr. 45 100 m²
CH0401 Snr. 61 106 m²
CH0402 Snr. 62 115 m²
FELLES 49 m²
FELLES 23 m²
FELLES 23 m²
Sov
Bad
Bod
Gang
Hall
Entre
Balkong
Kjøkken/Stue
Stue/Kjøkken
Sov/Kontor
TV-stue/Kontor
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-05-01
Type tegning: Seksjonering 5. Etasje
Prosjektert: MAR
Kontrollert: MK
Gnr./Bnr.: 28/543
Fil/navn: Silurveien 8
Dato: 22.01.2019
Målestokk: 1:200 @ A3
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
AH0501 Snr. 23 50 m²
AH0502 Snr. 24 114 m²
AH0505 Snr. 27 50 m²
AH0504 Snr. 26 43 m²
AH0503 Snr. 25 170 m²
BH0501 Snr. 46 105 m²
BH0502 Snr. 47 100 m²
CH0501 Snr. 63 106 m²
CH0502 Snr. 64 115 m²
FELLES 48 m²
FELLES 23 m²
FELLES 23 m²
Sov/Kontor
TV-stue/Kontor
Stue/Kjøkken
Kjøkken/Stue
Balkong
Sov
Bad
Bod
Hall
Gang
Entre
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver Urbanium AS
Prosjekt Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-06-01
Tegn.tegning: Seksjonering 6. Etasje
Prosjektert MAR
Kontrollert MK
Gnr./Bnr.: 28/643
Filnavn: Silurveien 8
Dato 22.01.2019
Målestokk 1:200 @ A3
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
Takterrasse
AH0601 Snr. 28 121 m²
AH0604 Snr. 31 50 m²
AH0603 Snr. 30 43 m²
AH0602 Snr. 29 170 m²
BH0601 Snr. 48 105 m²
BH0602 Snr. 49 100 m²
CH0601 Snr. 65 106 m²
CH0602 Snr. 66 115 m²
FELLES 40 m²
FELLES 23 m²
FELLES 23 m²
Balkong
Sov
Bad
Bod
Hall
Entre
Gang
Stue/Kjøkken
Kjøkken/Stue
TV-stue/Kontor
Spise/Kjøkken
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

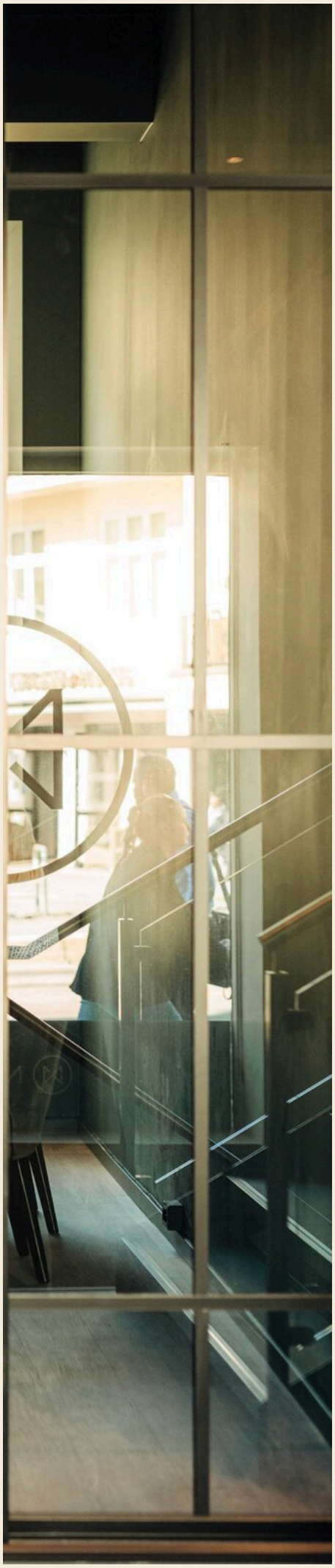

PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST firmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-07-01
Type tegning: Seksjonering 7. Etasje
Dato 22.01.2019
Målestokk 1:200 @ A3
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
AH0701 Snr. 32 113 m²
AH0703 Snr. 34 43 m²
AH0702 Snr. 33 170 m²
BH0701 Snr. 50 105 m²
BH0702 Snr. 51 100 m²
CH0701 Snr. 67 106 m²
CH0702 Snr. 68 115 m²
FELLES 38 m²
FELLES 23 m²
FELLES 23 m²
Takterrasse
Sov
Bad
Bod
Hall
Gang
Balkong
Stue/Kjøkken/Spisestue
Stue/Kjøkken
Hall/entre
TV-stue/Kontor
Spise/Kjøkken
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PLANFORUM ARKITEKTER AS
ADRESSE Postboks 53, Anthon Walles Vei 36
1337 Sandvika
FORETAKSNR. 974373483
TELEFON 67 57 52 20
E-POST hrmapost@planforum.no
Fase: SEKSJONERING
Tiltakshaver: Urbanium AS
Prosjekt: Ullern Hage
Silurveien 8
0380 Oslo
Prosjektnr.: 20151061
Tegningsnr.: A22-08-01
Type tegning: Seksjonering 8. Etasje
Dato 22.01.2019
Målestokk 1:200 @ A3
Prosjektert MAR
Kontrollert MK
Gnr./Bnr.: 28/543
Fil/navn Silurveien 8
SJAKT/FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
NÆRINGSSEKSJON
FELLESAREAL
Takterrasse
FELLES
72 m²
AH0801
Snr. 35
145 m²
TB. 35
BH0801
Snr. 52
137 m²
TB. 52
CH0801
Snr. 69
125 m²
TB. 69
Stue/Kjøkken/Spisestue
Sov
Bad
Bod
Hall
HEIS
FELLES
20 m²
VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finn den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

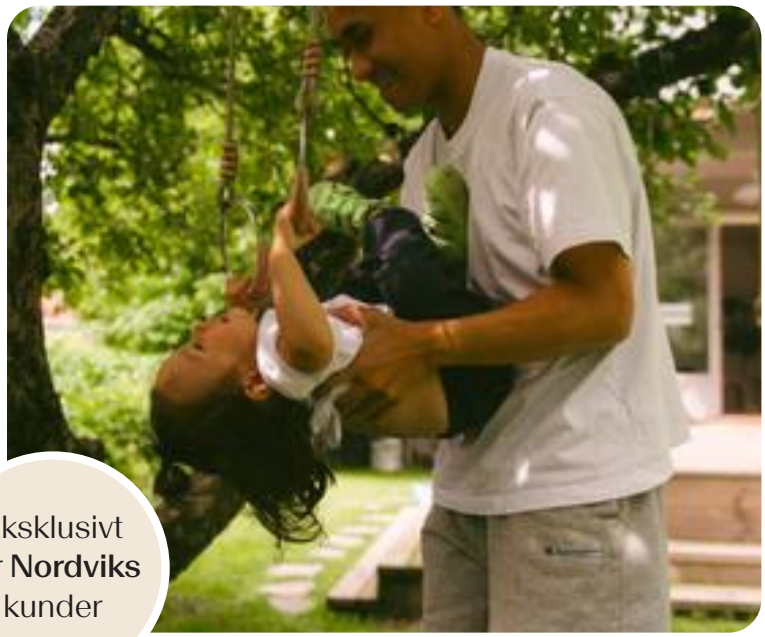


Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0218/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Silurveien 8A 0380 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 543, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: