PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SILURVEIEN 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Attestert arkivkort boligblokk

Original byggetegning

Reguleringskart

Arealbekreftelse

76560

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Silurveien 43, 0380 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 18. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 15. oktober 2026
Referanse:	14326

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasj...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Utvendige vinduskarmer er slitte og har behov for vedlikehold. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021	Rehabilitert badet. Ny kjøkkeninnredning. Nye vann- og avløpsrør. Oppgradert det elektriske anlegget. Lagt ny parkett. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Nye innvendige dører og skapinnredning. Innlemmet tidligere del av fellesarealet i leiligheten.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 1.- og 2. etasje.
Gjennomgående endeleilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet i god stand.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Mauritz Teigen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		2			
2. etasje		2			
3. etasje	55			3	
Sum	**55**	**4**	**0**	**3**	**0**
Sum BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	
2. etasje		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Mauritz Teigen
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Mauritz Teigen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 28 Bnr: 729
Tomteareal:	3495.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Mauritz Teigen
Eierform:	Aksjeleilighet
Aksjenummer:	Ikke mottatt
Aksjeselskap:	AS Ullernbyggene li
Organisasjonsnummer:	910735535

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1964

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2021.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Fakturaer er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede.
Vurdering:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Årsak:	Dokumentasjonen er ikke levert av utførende for arbeidet.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast. Rennelsluk i plast i dusjsone.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2021.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert over klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil fra badet. Kullfilterventilator over platetoppen. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vindu i tre med doble glass i koblet utførelse i entré. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2003.
Vurdering:	Utvendige vinduskarmer er slitte og har behov for vedlikehold. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003. Glatt entrédør.
Vurdering:	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Plastheller på betongdekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Vurdering:	HMS: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Antall kvadratmeter
3

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	En eksponert teglsteinsvegg i entré. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.45 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2021

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom og entré.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Tegninger innhentet fra Oslo kommune - saksinnsyn er utydelige, og derfor ikke mulig å kontrollere opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Salgsavtale for kjøp av fellesareal på 9 kvm er fremvist.

Fakturaer fra Arma Bygg AS:
05.07.2021: Legge fliser i baderom, montere kjøkken, legge gulv, grunne og male vegger og tak.
07.06.2021: Slisse åpninger for tekniske installasjoner, montere veggplater, sparkle vegger og tak. Isolere skillevegger.
14.06.2021: Montere veggplater, isolere skillevegger, sparkle vegger og tak, støpe gulv i baderom, slisse åpninger for elektrikere, kjøp og levering av materiell.
28.06.2021: Legge fliser på gulv og vegger i baderom, legge gulv i stue og soverom, montere lister, legge akryl og male vegger.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei, ikke annet enn entrédøren

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	18-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Egenerklæring	12-10-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260463
Addresse	Silurveien 43		
Postnr.	0380	Sted	OSLO
Selgers navn	Mauritz Teigen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total renoverling, fliser dusj, vask

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Regninger fra byggeselskapet arma bygg som gjennomførte oppussingen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt utak og lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arma bygg

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygges nytt leilighetskompleks villa silur, i silurveien 20.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det styres av sammeiet, men veldig godt drevet. Ikke vært økning av felleskostnader så lenge jeg har bodd der selv om tak er renovert og laget takterasse.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.10.2026

Signert av *Mauritz Teigen*

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Att.: Carl Erik Kraabøl

Deres ref.: 159260463
Vår ref.: 309-1-329 Diana Catia Evju

AS Ullernbyggene II - Aksje nummer 2 - Teigen, Mauritz

Deres henvendelse av 14.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på leilighets nr. 329 i AS Ullernbyggene II er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Aksjelag:	AS Ullernbyggene Ii
Org.nr.:	910735535
Leilighetsnr.:	329
Aksjeeier:	Teigen, Mauritz
Adresse:	Silurveien 43, 0380 OSLO

Forsikring

Aksjelagets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	95367514

Aksje

Aksjenummer :	2
Antall aksjer:	1
Aksjenes pålydende:	2 000,00

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	122 748
Andel formue pr 31.12.2025	72 219

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

FELLESKOSTNADER	4 046,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 046,00

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantsettelser

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato
1	Svea Finans NUF	Pant	14.05.2025

Lån
Se vedlagte nedbetalingsplan.

Diverse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.
Det praktiseres dugnadsgebyr p.t. kr 400,- som faktureres de som ikke deltar i varslede dugnader.

Det er varslet byggeprosjekter i Silurveien 18-20, Silurveien 45 og Silurveien 41. Prosjektene kan følges på HTTPS://INNSYN.PBE.OSLO.KOMMUNE.NO/SAKSINNSYN/MAIN.ASP.
Det medfølger ikke garasjeplass med leiligheten, men det praktiserende venteliste for garasjeplass i eiendommen. Leiepris er p.t kr 850,- pr. måned.

Styret
Styreleder: Erik Hjort, e-post: er.hjort@gmail.com styrets e-post

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato:
27 500,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Skal det noteres pant/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.
Noteringsgebyr - kr 4.625,- ink. mva pr. notering
Transportnoteringshonorar - kr 10.500,- inkl. mva.
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligaksjelaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det

oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt til transport bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no. Pantedokument til kjøpers bank som ikke er signert elektronisk må sendes per post.

Stabekk, 14.08.2026
for AS Ullernbyggene II

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Diana Catia Evju /s/

Innkalling

AS Ullernbyggene II - Innkalling til ordinær Generalforsamling 2026

Silurveien 43

Tidsrom	24. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	15. jun. 12:13
Møteform	Fysisk
Møteleder	Erik Hjort
Referent	Diana Evju
Protokollvitne	Morten Reinhard

Kommentar
Sted: Silurveien 43 - Bomberommet

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Erik Hjort

Forslag til vedtak
Styreleder Erik Hjort godkjennes som møteleder.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak
Innkalling godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak
Dagsorden godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Diana Evju

Beskrivelse
Diana Evju foreslås som referent.

Forslag til vedtak
Diana Evju godkjennes som referent.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Morten Reinhard

Beskrivelse
Det må utnevnes 1 boligaksjonær til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Forslag imøtesees.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Styret informerer

Beskrivelse
Styret informerer.

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Årsregnskap m/noter 2025

Beskrivelse
Årsregnskap m/noter 2025

Forslag til vedtak
Årsregnskapet m/noter for 2025 godkjennes.

Vedlegg
309 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
"For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 100.000,- i styrehonorar. AGA kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Budsjett 2026 - se sak 3

Beskrivelse
Felleskostnadene samt garasjeplassleie for egne beboere, vil fra august 2026 bli øket med 3,5%. Økning på garasjeplassleie for eksterne leietakere vil ikke bli berørt denne gangen da vi allerede har foretatt økning her.

Forslag til vedtak
Budsjett for 2026 godkjennes som styrets arbeidsverktøy.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Kommentar
Vervet til styremedlem Morten Reinhardt er på valg. Han har sagt seg villig til å sitte noen måneder til som en overgang.
Trond Otto Karlsen, nyinnflyttet, har sagt seg villig til et styreverv.

Styreleder

Erik Hjort (Ikke på valg)

Styremedlem

Jens Dovland (Ikke på valg)
Trond Otto Karlsen (For 2 år)
Morten Reinhard (Fratrer)

AS Ullernbyggene II

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

AS Ullernbyggene II Org.nr. 910735535

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 391 708	2 277 624	2 391 500	2 542 300
Andre inntekter	1	1 264 024	754 150	1 280 100	1 317 000
Sum inntekter		**3 655 732**	**3 031 774**	**3 671 600**	**3 859 300**
Kostnader					
Lønn	2	111 818	40 000	40 000	127 384
Avskrivninger	3	300 000	300 000	300 000	300 000
Kommunale avgifter	4	411 431	302 567	390 000	490 000
Strøm og varme		182 208	181 270	250 000	250 000
TV og bredbånd		353 936	335 774	346 000	346 000
Andre driftskostnader	5	35 468	54 484	42 000	42 000
Vaktmester og renhold	6	127 166	120 534	128 000	128 000
Reparasjon og vedlikehold	7	3 506 486	347 315	4 015 000	2 635 000
Forretningsførsel og honorarer	8	202 050	236 140	219 600	250 000
Forsikring		144 970	129 057	145 000	155 000
Andre kostnader	9	13 827	9 120	12 500	12 500
Sum kostnader		**5 389 359**	**2 056 263**	**5 888 100**	**4 735 884**
Driftsresultat		**-1 733 627**	**975 511**	**-2 216 500**	**-876 584**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		86 126	10 982	0	0
Finanskostnader		285 906	202 063	180 000	275 000
Sum finans	**10**	**-199 781**	**-191 081**	**-180 000**	**-275 000**
Resultat		**-1 933 408**	**784 430**	**-2 396 500**	**-1 151 584**

Vedlegg: Årsregnskap m/noter 2025 - 309 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

AS Ullernbyggene II

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Påkostning bygning		1 200 000	1 500 000
Bygninger		5 162 675	5 162 675
Tomt		140 000	140 000
Sum anleggsmidler		**6 502 675**	**6 802 675**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		152 176	123 081
Forskuddsbetalte kostnader		162 730	184 625
Sum fordringer	**11**	**314 906**	**307 706**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**12**	**3 696 096**	**1 753 942**
Sum omløpsmidler		**4 011 002**	**2 061 648**
Sum eiendeler		**10 513 677**	**8 864 323**

Vedlegg: Årsregnskap m/noter 2025 - 309 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	104 000	104 000
Opptjent egenkapital	14	3 642 442	5 575 850
Sum egenkapital		**3 746 442**	**5 679 850**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	15	6 557 549	3 065 769
Sum langsiktig gjeld		**6 557 549**	**3 065 769**
Leverandørgjeld		104 965	35 179
Forskudd fra kunder		73 709	52 134
Påløpte renter		30 075	31 392
Påløpte kostnader		938	0
Sum kortsiktig gjeld		**209 686**	**118 704**
Sum egenkapital og gjeld		**10 513 677**	**8 864 323**

Oslo, 16.03.2026
Styret for AS Ullernbyggene II

Erik Hjort (s.)
Styreleder

Morten Reinhard (s.)
Styremedlem

Vedlegg: Årsregnskap m/noter 2025 - 309 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Aksjeselskap i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkeringsleie fritt	551 169	571 200	575 000	584 500
Ekstra innbetaling (B)	520 000	0	520 000	520 000
Diverse inntekter (B)	32 000	37 350	35 000	35 000
Utleie utleieleilighet (B)	147 105	144 000	147 100	163 500
Inntekter ladestasjoner	13 750	1 600	3 000	14 000
Sum andre inntekter	**1 264 024**	**754 150**	**1 280 100**	**1 317 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	8 000	0	0	24 000
Godtgjørelse til styre	90 000	40 000	40 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	13 818	0	0	3 384
Sum lønnskostnader	**111 818**	**40 000**	**40 000**	**127 384**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 90 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning bergvarmeanlegg	300 000	300 000	300 000	300 000
Sum avskrivninger	**300 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**

Note 4 Kommunale avgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	411 431	302 567	390 000	490 000
Sum kommunale avgifter	**411 431**	**302 567**	**390 000**	**490 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	12 925	10 013	12 000	12 000
Brannvern	22 543	44 471	30 000	30 000
Sum andre driftskostnader	**35 468**	**54 484**	**42 000**	**42 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	71 263	70 578	73 000	73 000
Vaktmesterhonorar	55 903	49 956	55 000	55 000
Sum vaktmester og renhold	**127 166**	**120 534**	**128 000**	**128 000**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Div. vedlikehold bygning	289 575	1 088	2 200 000	2 200 000
vedlikehold bygg	1 396 390	213 975	250 000	250 000
Vedl. el-anlegg	61 627	13 986	20 000	20 000
Vedl. heis	1 612 308	38 428	1 400 000	20 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	0	15 000	15 000
Vedl.ventilasjon	0	0	15 000	15 000
Vedl.uteareal	79 832	24 424	45 000	45 000
vedl. fellesvaskeri	117	0	10 000	10 000
Vedl. fyringsanlegg	10 347	18 365	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	56 291	37 050	40 000	40 000
Sum vedlikehold	**3 506 486**	**347 315**	**4 015 000**	**2 635 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	178 899	174 360	179 600	210 000
Honorarer	23 151	7 343	20 000	20 000
Honorar for juridisk bistand	0	54 437	20 000	20 000
Sum honorar	**202 050**	**236 140**	**219 600**	**250 000**

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	2 997	3 000	3 500	3 500
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	957	0	0	0
Porto	0	0	3 000	3 000
Øreavrunding	22	0	0	0
Bankgebyr	9 848	5 880	6 000	6 000
Øredifferanser	3	0	0	0
Annen kostnad,	0	240	0	0
Sum andre kostnader	**13 827**	**9 120**	**12 500**	**12 500**

Note 10 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	62 438	0	0	0
Renteinntekt kundefordringer	11 257	227	0	0
Forsikringsutbytte	12 431	10 755	0	0
Sum finansinntekter	**86 126**	**10 982**	**0**	**0**
DNB - Renter Lån	57 008	202 063	180 000	275 000
DNB - Renter lån 1516.03.21641	228 898	0	0	0
Sum finanskostnader	**285 906**	**202 063**	**180 000**	**275 000**
Sum finans	**-199 781**	**-191 081**	**-180 000**	**-275 000**

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	78 467	123 081
Andre kundefordringer	73 709	0
Sum kundefordringer	**152 176**	**123 081**
Periodiserte kostnader	162 730	184 625
Sum andre fordringer	**162 730**	**184 625**
Sum fordringer	**314 906**	**307 706**

Utestående fordringer er gjennomgått. Det er ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 614 627, plasseringskonto kr 3 061 468 og skattetrekkskonto kr 0 i DNB.
Styrekassa kr 20 000

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 13 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr 104 000 delt på 52 aksjer à kr. 2 000
Hver aksje representerer en stemme. Hver aksje gir leie og bruksrett til en tilknyttet leilighet eller næringsareal.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	5 575 850	4 791 420
Årets resultat	-1 933 408	784 430
Egenkapital 31.12	**3 642 442**	**5 575 850**

Note 15 Langsiktig gjeld

Lån 1636.21.06501		
Renter 31.12.25: 5,90%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 934 231	
Nedbetalt i år	3 065 769	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2040		
Lån 1516.03.21641		
Renter 31.12.25: 5,40%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2025	6 726 407	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	168 858	
Lånesaldo 31.12		6 557 549
Beregnet innfrielsesdato: 30.05.2045		
Sum langsiktig gjeld		6 557 549

Lånet er et serielån. Med serielån er avdragene de samme, mens rentedelen av lånet endrer seg.

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 942 943**	**1 055 247**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 933 408	784 430
Årets avskrivninger	300 000	300 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	3 491 780	-196 734
B. Årets endring i disponible midler	1 858 372	887 696
C. Disponible midler 31.12	**3 801 316**	**1 942 943**

Protokoll

AS Ullernbyggene II - Innkalling til ordinær Generalforsamling 2026

Silurveien 43

Tidsrom	24. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	15. jun. 12:13
Møteform	Fysisk
Møteleder	Erik Hjort
Referent	Diana Evju
Protokollvitne	Morten Reinhard

Kommentar
Sted: Silurveien 43 - Bomberommet



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Erik Hjort

Forslag til vedtak
Styreleder Erik Hjort godkjennes som møteleder.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Erik Hjort ble av generalforsamlingen enstemmig godkjent som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak
Innkalling godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble av generalforsamlingen enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak
Dagsorden godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble av generalforsamlingen enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Diana Evju

Beskrivelse
Diana Evju foreslås som referent.

Forslag til vedtak
Diana Evju godkjennes som referent.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Diana Evju ble av generalforsamlingen enstemmig godkjent som referent.

1.5. Protokollvitner

Morten Reinhard

Beskrivelse
Det må utnevnes 1 boligaksjonær til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Forslag imøtesees.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Reinhard ble av generalforsamlingen enstemmig godkjent som protokollvitne.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
14 eiere tilstede, 2 fullmakter.

2. Styret informerer

Beskrivelse
Styret informerer.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Møteleder Erik Hjort informerte om følgende:
- Heisutskifting er gjennomført.
- Rehabilitering av tak er foretatt.
- Takterrassen er snart sluttført - Det er montert vindeltrapp som skal fungere som rømningsvei. Skal ikke brukes til annet en rømningsvei. Lås blir snart montert.
- Brannvernrunde - Ikke alle har fått besøk.
- Søppelrom blir nesten hvert år oversømt av vann på grunn av vårløsning. Pumpe må til.
- Rotteproblemer - Det er i år rotteår og alle må derfor sørge for at søppelrommet holdes rent og pent. Dette gjelder også rundt eiendommen. Vi må alle trå til for å holde rottene på avstand.
- Beboerhenvendelser vedrørende vaktmestertjenester - ta kontakt med styreleder
- Utskifting av armaturer til LED.
- Rensing a ventilasjon - Ble inspisert for ca. 14 dager siden. Det er ikke lov å koble seg på ventilasjonsanlegget med verken baderomsvifte eller kjøkkenvifte.

3. Årsregnskap m/noter 2025

Beskrivelse
Årsregnskap m/noter 2025

Forslag til vedtak
Årsregnskapet m/noter for 2025 godkjennes.

Vedlegg
309 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet m/noter 2025 ble gjennomgått.
Spørsmål og kommentarer ble besvart.
Årsregnskapet m/noter for 225 ble deretter enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
"For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 100.000,- i styrehonorar. AGA kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets forslag til styrehonorar for funksjonsåret 2025.

5. Budsjett 2026 - se sak 3

Beskrivelse
Felleskostnadene samt garasjeplassleie for egne beboere, vil fra august 2026 bli øket med 3,5%. Økning på garasjeplassleie for eksterne leietakere vil ikke bli berørt denne gangen da vi allerede har foretatt økning her.

Forslag til vedtak
Budsjett for 2026 godkjennes som styrets arbeidsverktøy.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Budsjett 2026 ble gjennomgått.
Spørsmål ble besvart.
Budsjettet ble deretter enstemmig vedtatt som styrets arbeidsverktøy for 2026.

6. Valg

Kommentar
Vervet til styremedlem Morten Reinhardt er på valg. Han har sagt seg villig til å sitte noen måneder til som en overgang.
Trond Otto Karlsen, nyinnflyttet, har sagt seg villig til et styreverv.

Styreleder

Erik Hjort (Ikke på valg)

Vedtak
Styreleder Erik Hjort har 1 år igjen av sitt verv.

Styremedlem

Jens Dovland (Ikke på valg)
Trond Otto Karlsen (For 2 år)
Morten Reinhard (Fratrer)

Vedtak
Morten Reinhard fratrer som styremedlem etter endt 2 års periode.
Jens Dovland ønsker å fratre sitt verv.
Trond Otto Karlsen ble av generalforsamlingen enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.
Joakim Olsson ble av generalforsamlingen enstemmig valg til styremedlem for 2 år.

Styresammensetningen etter valget er som følger:
Styreleder - Erik Hjort
Styremedlem - Trond Otto Karlsen
Styremedlem - Joakim Olsson

Signaturer

Erik Hjort /sign	10.07.2026 13:10
Morten Reinhard /sign	07.07.2026 17:19

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 6.332.405,00

Utbetalt lånebeløp: 6.726.407,00

Lånetaker: AS ULLERNBYGGENE II

Lånenummer: 1516.03.21641

Lånetype: SERIELÅN MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 6.726.407,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 5,60% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.05.2045

Trekkes fra konto: 1503.53.30477

Neste forfall 01.09.2026: 58.330,95

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 225

Terminbeløp: 9.687.787,23

Avdrag: 6.332.405,00

Renter: 3.339.632,23

Gebyr: 15.750,00

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	659.367,27	337.716,00	320.811,27	840,00	5.544.401,00
2029	640.291,57	337.716,00	301.735,57	840,00	5.206.685,00
2030	621.451,53	337.716,00	282.895,53	840,00	4.868.969,00
2031	602.539,43	337.716,00	263.983,43	840,00	4.531.253,00
2032	583.701,31	337.716,00	245.145,31	840,00	4.193.537,00
2033	564.660,75	337.716,00	226.104,75	840,00	3.855.821,00
2034	545.803,15	337.716,00	207.247,15	840,00	3.518.105,00
2035	526.891,05	337.716,00	188.335,05	840,00	3.180.389,00
2036	508.035,37	337.716,00	169.479,37	840,00	2.842.673,00
2037	489.029,90	337.716,00	150.473,90	840,00	2.504.957,00
2038	470.154,76	337.716,00	131.598,76	840,00	2.167.241,00
2039	451.242,66	337.716,00	112.686,66	840,00	1.829.525,00
2040	432.369,44	337.716,00	93.813,44	840,00	1.491.809,00
2041	413.399,08	337.716,00	74.843,08	840,00	1.154.093,00
2042	394.506,38	337.716,00	55.950,38	840,00	816.377,00
2043	375.594,28	337.716,00	37.038,28	840,00	478.661,00
2044	356.703,49	337.716,00	18.147,49	840,00	140.945,00
2045	143.263,11	140.945,00	1.968,11	350,00	0,00

Utskrift: DIANA CATIA EVJU 14.08.2026 09:47:45

Den 11. mars 2025 kl. 18.00 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i AS Ullernbyggene II i bomberommet i Silurveien 43.

Tilstede var:
Dagmar Tvaruzkova, Audun Fjelldahl, Jens Dovland, Ann Kristin Larsen, Sondre Heimvoll, Paul Yuan, Erik Hjort, Marie Onsager, Lise K. Bakke, Elin Lindvik, Tone Brinch, Magdalena Krupta, Eirik Hvitstein, Marius Janson, Nina Øiseth, Morten Reinhard, Inge Fagerbakke, Serine Bjåland.
Følgende var representert ved fullmakt: Bjørn Egge, Eirik S. Andersen, June Lindø, Wencke Haug, Marit Kvisvik, Marit Heggemsnes, Sissel Johanne Elle, Jeanette Chr. Jacobsen, Anne Jorunn M. Berg.

Av 52 aksjer var 27 representert.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen og dagsorden. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt. Som møteleder ble styreleder Erik Hjort valgt. Serine Bjåland ble valgt til referent.

Til å godkjenne protokollen sammen med møteleder/referent, ble Jens Dovland valgt.
Sakene fikk følgende behandling:

1. Styrets vedlikeholds/oppgraderingsplan for Silurveien 43

Styreleder Erik Hjort informerte om styrevedtak om installasjon av ny heis, omlegging av taket, installasjon av nytt fibernett samt styrets langsiktige oppgraderingsplan for Silurveien 43.

Styremedlem Morten Reinhard forklarte videre om planer for takterrassen, hvilke vurderinger som er gjort og kost/nytte ved en slik investering i forbindelse med nødvendig oppgradering av taket.

Det ble stilt spørsmål om installasjonen av nytt fibernett og EU-krav i forbindelse med oppgradering av taket.

5. Forslag til avstemning: Finansieringsplan

Styrets forslag til finansieringsplan:

Kalkyle:
Kostnader til ny heis: 1,4 millioner kroner
Kostnader til nytt tak: 2,6 millioner kroner
=totale kostnader til
oppgraderinger : 4,0 millioner kroner

Kostnader til bygging av takterasse: 1,2 millioner.
Totale kostnader som omfattes
av styrets finansieringsplan: 5,2 millioner kroner.

Styrets forslag til finansiering:
Midler på AS Ullernbyggenes bankonto: 1 000 000 kroner
Kapitalinnhenting fra aksjonærene:
10 000 kr x 52: 520 000 kroner
= Egenkapital: 1 520 000 kroner

Resterende kostnader på 3,7 millioner kroner dekkes ved opptak av banklån.

I tillegg foreslår styret at felleskostnadene heves med 10% fra 1. juli 2025

Det ble foretatt avstemning ved håndsopprekning og opptelling av fullmakter.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Forslag til avstemning: Bygging av takterasse (vedlegg)

Før det ble stemt over forslaget om å bygge takterasse, tok to aksjonærer ordet og fremmet innsigelser til forslaget. Det ble blant annet hevdet at takterrassen kun kan brukes noen få måneder i året og derfor vil ha liten nytteverdi, samt at behovet for øvrige oppgraderinger av bygget burde prioriteres fremfor bygging av takterasse. Det ble også fremmet innvendinger om at en takterrasse ville kreve ettersyn og opprydning. Men for øvrigt var forsamlingen positiv til forslaget.

Deretter ble det foretatt avstemning ved håndsopprekning og opptelling av fullmakter. Ni aksjonærer stemte imot forslaget, de resterende stemte ja til forslaget. Forslaget ble dermed vedtatt.

Den formelle generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19:15.

Jens Dovland (s)

Serine Bjåland referent

AS ULLERNBYGGENE II

Vedtekter

Sist endret på ordinær generalforsamling den 29. april 2014

§ 1

Selskapets navn er Aksjeselskapet Ullernbyggene II. Selskapets formål er drift av eiendommen gnr. 28, bnr. 729, Silurveien 43 i Oslo, med bygning, herunder å gi selskapets aksjonærer bruksrett til bolig.

Selskapet har ikke som formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 gjelder for selskapet.

§ 2

Aksjekapitalen er kr 104.000,-, fordelt på 52 aksjer à kr 2.000,-.

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet.

Innehaver av en aksje har rett til bruk av en leilighet i eiendommen.

Aksjonæren kan overdra sin bruksrett, men kun sammen med sin aksje og tilhørende andelsobligasjon og på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

§ 3

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

Aksjonærene skal behandle sin leilighet og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Aksjonærene skal holde sin leilighet, samt tilhørende ytre rom, i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Det er ikke adgang til å holde husdyr av noen art uten styrets samtykke.

Selskapet skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 4

Aksjonærene har ikke rett til å foreta vesentlige forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 5

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån. Den gjeldende, innbyrdes fordeling av felleskostnadene mellom samtlige aksjonærer skal ikke endres.

Andelsobligasjonen skal gjelde som sikkerhet for innehaverens forpliktelser, og selskapets krav kan av selskapet avskrives på innehavers fordring uten påtegning om dette på obligasjonen.

§ 6

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonær som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Bruksoverlating kan forlenges med inntil to år dersom dette, etter søknad, godkjennes av styret.

Etter søknad kan styret gi dispensasjon fra boplikten forut for bruksoverlating.

§ 7

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 8

Selskapet ledes av et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmene og varamedlemmet velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin formann.

Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallingen, med angivelse av dagsorden, skal skje med minst 1 ukes varsel til samtlige aksjeeier med kjent adresse.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balansen og utdeling av utbytte. Isteden for å dele ut utbytte, kan et eventuelt overskudd benyttes til konsolidering av driften av eiendommen gnr. 28, bnr. 608, Silurveien 43 i Oslo med bygning

3. Valg av styre og fastsetting av styrets godtgjørelse

4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen, eller som ellers måtte foreligge

§ 10

Generalforsamlingen velger styremedlemmene for 2 – to – år om gangen. Hvert år velges hhv. ett eller to styremedlemmer.

Varamedlemmet til styret velges hvert år, for ett år om gangen.

§ 11

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjonærene kan møte personlig eller ved fullmektig.

§ 12

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§ 13

Ved eventuell oppløsning av aksjeselskapet skal formuen fordeles på aksjonærene i h.h.t. aksjeloven § 16-9 og § 16-11.

∞ ∞

Husordensregler for AS Ullernbyggene IIs beboere

Noen tidligere sirkulærer vedheftet husordensreglene er tatt ut i forbindelse med denne revideringen. Kun ordensregler og pålegg i vedlegg til dette skriv kan således gjøres gjeldende.

Bruk av fellesvaskeriet

Vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriet kan benyttes mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 på hverdager, kl. 08.00 og kl. 20.00 lørdager og kl. 12.00 og kl. 18.00 søndager. Opphold i fellesvaskeriet på andre tidspunkter er ikke tillatt. Alle skal forsikre seg om at de bruker maskinene på forskriftsmessig vis, at de ikke skades eller blir ødelagt, og skal overholde praksis knyttet til bruk av vaskelister, rengjøring av maskiner etter bruk m.v. Gjenglemt tøy legges i kurven under bordet. Den vil regelmessig bli tømt og klær som kastes vil ikke bli erstattet. Barn har ikke adgang til vaskeriet.

Klesvask på balkongen er ikke tillatt

Klesvask skal kun henges opp til tørk på stativene i fellesvaskeriet eller i egen bolig, ikke i fellesarealer, verken innendørs eller utendørs. Det er ikke tillatt å henge ut tøy, sengeklær, tepper, puter, møbler el.lign. på balkongen. Teppebanking skal kun foregå ved teppestativet utendørs til høyre like før sideinngangen. Utlufting av leiligheter (kjøkken) via entrédøren er ikke tillatt, men må gjøres ved åpning av vinduene.

Regelrett bruk av søppelrommet

Det er ikke tillatt å sette fra seg spesialavfall eller gjenstander av noe slag i søppelrommet. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. Påse at alt avfall er pakket godt inn. Papir kastes i papp- og papircontainerne. Møbler, elektronikk og spesialavfall kan kastes gratis ved gjenvinningsanlegget på

Smestad eller i containeren som årlig settes ut i forbindelse med dugnaden.

Det skal holdes rent og ryddig i korridorene i 1. og 2. etasje reservert for boder. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall, saltdunker, sekker, kasser, dekk eller etterlate seg andre private eiendeler i bodkjellergangene. Oppbevaring av private eiendeler er kun tillatt i bodene den enkelte beboer har fått anvist. Gjenstander hensatt i søppelrommet eller i korridorene vil uten varsel bli fjernet for eiers regning.

Sykler skal settes i sykkelbod eller sykkelstativ
Sykler, kjelker, ski m.v. må ikke hensettes i korridorer, trapper eller kjellerganger. Sykler skal parkeres i sykkelbod eller i sykkelstativene ved sideinngangen. Kun barnevogn kan stilles ved enden av trappen i vestibylen.

Montering av markiser m.v.
Utvendig montering av markise, antenner, flaggstenger, innkledning av balkongen o.l. kan bare foretas med styrets tillatelse. Løse gjenstander er ikke tillatt på balkonggesimsen. Sluket på balkongen skal ikke brukes som "utslagsvask", og det er beboers ansvar å påse at sluket ikke går tett, men at det til enhver tid holdes rent slik at vann kan renne fritt ned igjennom avløpet.

Skader, reparasjoner og vedlikehold
Beboerne er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboeren selv, andre som oppholder seg i leiligheten, er på vei dit eller i ferd med å forlate den. Om ruter knuses, påligger det beboeren for egen regning straks å

besørge at knust glass erstattes med nytt glass uansett skadens årsak.

Avløp skal holdes åpne. Skader skal rapporteres og utbedres
Etter tapping av vann skal kraner skrus godt til slik at vann ikke blir stående å dryppe. Beboerne må sørge for at avløpsrør fra vasker, badekar og WC ikke går tette/tilstoppes. Beboerne plikter å få utbedret enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og er ansvarlig for at vannkraner som lekker eller forårsaker støy snarest mulig blir reparert av autoriserte fagfolk.

Ved lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngrep nødvendig, må styret og/eller forretningsfører straks varsles. Skader forårsaket ved vannlekkasje nedover i etasjene, skal i sin helhet bekostes utbedret/erstattet av beboeren selv eller beboerens forsikringsselskap i henhold til styrets anvisning.

Avtrekksvifter skal ikke tilkobles ventilasjonsanlegget
Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter som tilkobles byggets ventilasjonsanlegg. Kun kullfiltervifter er tillatt for avtrekk på kjøkken og bad.

Beboerne plikter straks å melde fra til forretningsfører/styret om skader, feil eller mangler ved selskapets bygninger og anlegg slik at skadebegrensning og utbedringer raskest mulig kan iverksettes.

Dyrehold bare med styrets tillatelse
Dyr må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hundeeiere har et særlig ansvar for å påse at hunden ikke tilsviner fellesområdene ved inngangene eller i oppganger og i korridorer. Hunder skal føres i bånd på boligselskapets eiendom.

Meld fra til styret om veggdyr og utøy
Beboere må umiddelbart melde fra til styret/forretningsfører om det oppdages veggdyr eller annet utøy i leiligheten. I så fall skal skadedyrkontroll og bekjempelse så snart som mulig foretas i styrets regi.

Røyking og all bruk av åpen ild i bygget forbudt
Bruk av fyrstikker, lighter, stearinlys eller annen åpen ild er strengt forbudt i alle fellesområder: i heisen og i ganger og korridorer, i garasjen, i kjellerområder, i kott og på loft. Slik bruk av ild er straffbart i henhold til brannloven. Også røyking er strengt forbudt på stedene nevnt over. Døren og garasjeporten skal være låst når garasjeanlegget forlates. Når kjellerlokalene i tilknytning til fellesvaskeriet ikke er i bruk, skal lyset være slukket og døren låst.

Alle ytterdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.

Parkering kun på anviste p-plasser
Beboerne anmodes om ikke å gå på gressplenene. Gress og beplantet område må ikke benyttes som lekeplass.

Parkering av kjøretøy er bare tillatt på boligselskapets anviste p-plasser i garasjen, langs bygget, ved muren mot trikkeskinnene på den andre siden av Silurveien eller på gateplan i Silurveien. Biloppstillingsplasser ved ladestasjoner for el-bil skal kun benyttes under lading. Deretter skal bilen flyttes slik at ladestasjonen gjøres tilgjengelig for andre brukere til lading.

Forskriftsmessig navneskilt på ringetablå og postkasser
Det er påbudt å benytte forskriftsmessig navneskilt på ringetablået ved siden av hovedinngangen og på postkassen. Opplysninger om hvor skilter skal bestilles, mål og fonter oppgis ved henvendelse på epost eller sms til styreleder.

Støy under vedlikehold og rehabilitering av kjøkken og bad
Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Mellom kl. 19.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager og frem til kl. 07.00 er det ikke tillatt å få utført/utføre arbeider ved hjelp av støyskapende verktøymaskiner så som ved oppgradering av kjøkken og bad eller å bruke annet verktøy som skaper støy, så som hammer og sag. På søndager skal det være fullstendig ro i bygget og ikke foregå arbeider eller aktiviteter av noe slag som kan skape sjenerende støy.

Det er i beboernes egen interesse å medvirke til at boligselskapets økonomi er så god som mulig og påse at det ikke sløses med varmen. Sørg derfor for at vinduene i korridorene alltid holdes lukket i vinterhalvåret. Ved nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 henstilles det til beboerne å unngå enhver form for aktiviteter som kan medføre sjenerende støy. Badevann skal ikke tappes i dette tidsrom. Ved selskapelighet må det utvises hensyn til naboer. Lydanlegg,

sang og bruk av musikkinstrumenter må dempes kl. 23.00. Ingen støyende aktiviteter tillates på søndager da det skal det være ro i bygget hele dagen.

Musikk- og sangundervisning ikke tillatt
Undervisning i sang eller ved hjelp av musikkinstrumenter av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets tillatelse, som normalt ikke gis. Alle klager på sjenerende støy og andre forhold må rettes til rette vedkommende før styret eventuelt involveres.

Eventuelle klager på brudd på husordensreglene som ikke har ført fram eller på annen sjenerende fremferd, skal rettes til styret. Alle klager skal sendes skriftlig på epost til styret og må omfatte dokumentasjon vedrørende hvilke forhold og hvem klagen rettes mot om styret skal kunne behandle klagen. Gjentatte og/eller grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å begjære leiligheten tvangssolgt og at vedkommende fraflytter boligselskapets eiendom.

Husordensreglene er revidert 1. mars 2022 og trer i kraft fra det tidspunkt de gjøres kjent for aksjonærene. Tidligere sirkulærer som ikke er tatt med som tillegg til husordensreglene i dette skriv, settes ut av funksjon ved utsendelsen til aksjonærene.

Følgeskader og forsikringsdekning ifølge sirkulære av 21. august 1997:
Ingen skade som er en følge av manglende vedlikehold eller "gammeldags" konstruksjon dekkes av boligselskapets huseierforsikring. Dette gjelder også følgeskader (skader påført naboens bad/leilighet).

Enhver aksjonær/beboer er selv ansvarlig for nødvendig vedlikehold av egen leilighet. Forsømmes dette ansvaret og skade påføres noen annens leilighet, kan man bli holdt ansvarlig for kostnadene til utbedring av skadene.

Ved slike følgeskader vil det være av vesentlig betydning om det er utvist tilstrekkelig aktsomhet eller ei. Fra det tidspunkt man er gjort oppmerksom på problemene, som i de aller fleste tilfeller kommer til syne i leiligheten under før i eget bad - er man imidlertid fullt ut ansvarlig. Ved mistanke om at det foreligger fuktgjennomtrenging fra naboen, er det særdeles viktig at naboen umiddelbart varsles om mistanken slik at eventuelle skader så raskt som mulig avdekkes og kan utbedres. I slike sammenhenger er det viktig å kjenne til at ikke all malingsflass i eget bad nødvendigvis må være forårsaket av fuktgjennomtrengning fra naboen. Kondens og for dårlig utlufting i eget baderom kan også føre til at maling flasser av.

Utbedring av bad skal utføres av autorisert rørlegger
Løpende vedlikehold av baderommet, fuger og fliser er påkrevet. Skal badet rehabiliteres, må det alltid benyttes autorisert rørlegger. Selv om det kan medføre at prisen blir høyere, skal arbeidet alltid utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Ingen kan motsette seg at utbedring i henhold til

gjeldende forskrifter foretas slik at man for fremtiden kan unngå lekkasjeproblemer.

Oslo 21.august 1997

AS Ullernbyggene II v/ styret

SIRKUL/ÆRE-Vedlegg til selskapets husordensregler



ULLERNBYGGENE II-SILURVEIEN 43

1. Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst, også når man kun skal ut en liten tur. Det er viktig å forhindre at uvedkommende tar seg inn i bygningen.

2.Det er ikke lov å få kopiert utleverte systemnøkler. Ekstra nøkler eller nye nøkler ved tap av nøkler skal bestilles via forretningsfører og bekostes av aksjonær.

3. Navn på (ringetablá) og postkasseskilt skal alltid samsvare med navnet til vedkommende som bebor leiligheten.Foretas det beboerskifte, eller utflytning, må nye skilt bestilles og bekostes av aksjonær. Det er ikke lov til å benytte klistrelapper på ringetablået. Opplysninger om hvor skilt skal bestilles, mål og fonter fås oppgitt ved henvendelser til styreleder på epost.

4.Reklamemateriell skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men må fjernes av den enkelte beboer som har fått det i postkassen. Pga brannfaren er søppelbøtter ikke tillatt ved postkassene. Kun standardlapp fra Posten med "Nei takk til reklame" er tillatt i tillegg t il navneskiltet på postkassen.

5.Det skal ikke settes søppel, pappesker og annet foran søppelhuset, i trappeoppgangene og andre fellesområder eller i garasjen. Det som ikke får plass i søppelcontainerne, eller som ikke hører hjemme der, må fjernes av den enkelte. I motsatt fall blir man belastet for bortkjøring av feilplassert skrot. Det finnes firmaer som kan være behjelpelige, for eksempel ww w.soppeltaxi.no.www.ryddekompan iet.no eller www.isekk.no Vaær for øvrig påpasselig med å kaste i riktig søppeldunk.

6.Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper og snus fra balkongene eller på boligselskapets eiendom. I tillegg henvises det til å vise hensyn mht røyking på balkongene.

7.Skrot,eiendeler, sykler, barnevogner m.m. skal ikke stå lagret i bodgangene, trappeoppganger og andre fellesområder eller i garasjen. Ikke selv for kort tid, av hensyn til ryddighet, sikkerhet og frie rømningsveier. Eiendeler i alle fellesarealer kan bli kastet uten varsel av vaktmester, og kan ikke kreves erstattet fra gårdeier, forretningsfører eller vaktmester.Se vedlagte sirkulære.

8. Alle har fått tildelt bod tilknyttet leiligheten. Vi gjør oppmerksom på at det kun er to boder pr leilighet.

9. Styret arbeider aktivt med å sikre eiendommen mot brann, men det er viktig at også beboerne følger med og varsler om mulige brannfeller og manglende sikkerhetsutstyr i eiendommen. Alle har selv et ansvar for en ekstra sjekk før man forlater leiligheten hver dag. Det kan være lett å glemme en mobillader, komfyr, strykejem, stearinlys m.m. Se vedlagte sirkulære.

10. Gårdens vaktmester er Gårdreform AS, tlf 22 38 38 38. Aksjonær/beboere har ikke anledning til å bestille reparasjonsarbeider og varme i radiatorene, som må foretas via styret eller forretningsfører. I motsatt fall kan regning bli belastet aksjonær/beboer..

SIRKUL/ÆRE-Vedlegg til selskapets husordensregler

11. Fellesvaskeriet skal alltid holdes låst, ryddig og rent. Det er observert at enkelte ikke overholder fastsatte vasketider, og det henstilles til å ta hensyn til dine naboer mht ro og orden. Styret går til anskaffelse av en kurv til gjenglemt tøy, som blir kastet cirka en gang pr måned. Kastet tøy kan ikke krevet erstattet av styre. Nye oppdaterte oppslag er satt opp.

Det presiseres at vasketidene i fellesvaskeriet og leilighetene er som følger: Hverdager 08.00-22.00,lørdager 0800-20.00 og søndager 12.00-18.00.

12. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles naboene i god tid på forhånd. Overdreven festing aksepteres ikke. Det presiseres at aksjonærer som leier ut sine leiligheter er ansvarlig for alle forhold mht leiligheten og eiendommen forøvrig, og er ansvarlig for at beboerne retter seg etter selskapets vedtekter og husordensregler med vedlegg m.m.

Spørsmål knyttet til husordensreglene kan rettes til styret eller forretningsfører. Se kontaktinfo på www.silurveien43.no

Husordensregler med aktuelle sirkulærer revidert og vedtatt av styret i AS Ullernbyggene II Oslo, 1. mars 2022

(Sign)

_____

Erik Hjort,
styreleder,
AS Ullernbyggene II

SIRKULERE

til

aksjonærer/beboerne i AS Ullernbyggene II

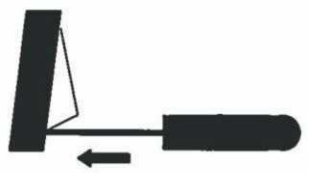
Fo rskriftsmessige skilter

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter på ringetablå og postkasser i eiendommen.

./.Vedlagt følger bestillingsskjema som sendes direkte til R. Bergersen AS. De bestilte skilter blir sendt til deres hjemmeadresse sammen med faktura. Leveringstiden er ca. 1 uke fra bestilling er mottatt.

M ontering av skilt på ringetablået skjer på følgende måte:

Plasser skrutrekker vannrett i hakk i underkant av skiltlommen, og skyv skrutrekkeren vannrett, slik at skiltlommen spretter ut i underkant. Under skiltlommen sitter en hvit plastikkplate. Ta tak i denne og dra den ned, slik at det er mulig å legge skiltet mellom den hvite plastikkplaten og glasset. For å lukke skiltlommen, press på ringeknappen som når man ringer på. Se for øvrig nedenstående tegning.



Oslo,den 23.november 2015
AS Ullembyggene II

Styret

SIRKULÆRE TIL
AKSJONAERER/BEBOERE

!

ULLERNBYGGENE II-SILURVEIEN 43

RYDDIGE OG RØMNINGSSIKRE FELLESAREALER

Fellesarealer skal alltid holdes ryddig og i rømningssikker stand.

Eiendeler som står i gangene og andre fellesarealer og trappeoppganger, kan bli kastet uten varsel av vaktmester. Tapte elendeler kan ikke kreves erstattet fra gårdeier, forretningsfører eller vaktmester.

Det er ikke tillatt å ha sykler og barnevogner i trappeoppgangen, etter påbud fra Brann- og redningsetaten. Nøkkel til bomberommet kan bestilles hos styret eller forretningsfører.

Alle aksjonærer skal kun disponere to boder hver.

Når styret har full oversikt over hvem som besitter hvilke boder, vil boddørene bli merket med leilighets nummer. Finnes det låste boder som ikke er registrert, vil disse bli åpnet av vaktmester.



Har dere spørsmål vennligst kontakt en av styrets medlemmer eller forretningsfører Borge Forvaltning AS,eiendo m@borgeforvalt ning.no

Oslo,23.november 2015
Ullernbyggene ll
Styret



BRANNSIKKERHET

Vi sender dette sirkulære til alle aksjonærer/beboere med gode tips for økt brannsikkerhet. Vi kan alle gjøre en ekstra innsats for felles sikkerhet.

Hver kveld og når man forlater leiligheten:

Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av.

Sjekk at kaffe-/tekoker er slått av. Kontakten bør tas ut.

Sla av TV-en

Sjekk at levende lys er slukket, og at ingen ovner er tildekket.

Mobiltelefoner bør ikke stå i ladning over natten

Hver måned:

Test røykvarsleren med røyk eller ved å bruke testknappen

Hvert kvartal

I de leiligheter som har brannslukningsapparat, sjekk at nålen i trykkmåleren på brannslukningsapparatet peker på det grønne feltet. Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg.

I de leiligheter som har brannslange i kjøkkenskap/bad, sjekk slangen

Rengjøre kjøkkenviften for brannfarlig fett. Husk og vask eventuelt kullfilter jevnlig.

Hvert år:

Norsk Brannvern AS sørger for, etter avtale med eiendommens styre, om årlig å bytte ut batteri i brannvarslerne i hver leilighet, samt alle fellesområder.

Se etter svimerker i støpsler, kontakter og lignende

Ved eventuelle spørsmål, vennligst kontakt forretningsfører Borge Forvaltning AS eiend om@borgeforvaltn ing.no eller vaktmester Gårdreform AS, tlf. 22 38 38 38.

Oslo,23.november 2015

Ullernbyggene ll

Styret

Arbeidssted: IX 129 [illegible] Blokk D Silurveien 45.

Journalnr.

Innlevert

Tegn nr. I-2 [illegible] 9-1 11-12. 13 14-15. 7 8-10-20 21 22-23 24 25 26 27 28 29-30

Hus art: Boligblokk med garasjer

Bygningens art: 18 Bl. Bygn i rekke

Byggherre: Ing. Thor Furuholmen, Karl Johansgate 20

Byggemelder: Ark. me Nansen og Reinhardt, Bernstorffsveien 7

Ansvarshavende: Ing. Thor Furuholmen 18 1. Avg. rekke 1

10/2-61 A 143-61 A

Byggetillatelse 3/5-61

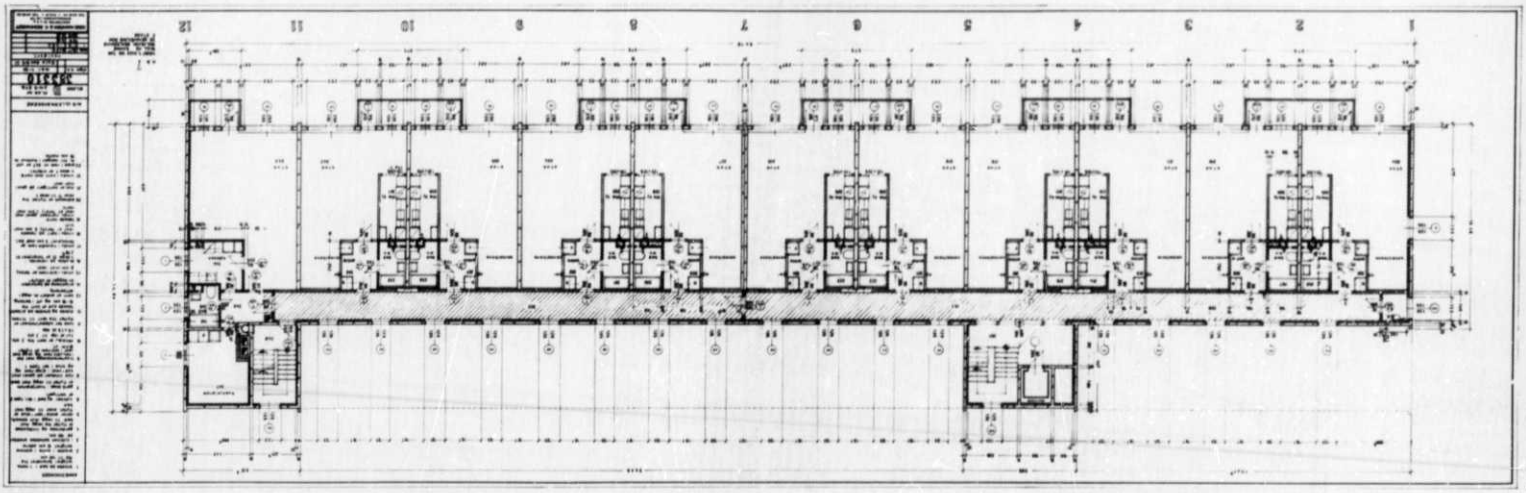
Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		22/4	- - -	Dato 17/5 61	N.nr. 553		Puss- og innredningstillatelse				13 10 60
Helseråd	V	12/12	23/1-61		Bet. 27.2.1		Brukstillatelse	2.1.62	X	B	29.4.61
Brannvesen	X			Dato 15/6 61	N.nr. 552		Ferdighes.	3/7 63	X	C1	2/2/4 2/2-61 5/5 61
V. & k. v.					Bet. 22.9 61		Frist mangler	5/7 63		C2	
Bygpl.		6/12	19/12	Dato 1/9 61	N.nr. 3142		Mangler rettet	6/1 64		D	
Vk. V		1/2			Bet. 2.10-61		Pipeattest	5/6	X	E	V
				Dato	N.nr.		Gateattest	1/62	X	F	V jm 61/2304
					Bet.		Vannattest	1/62	X	G	
Granskning		Rwm 24/1	-	Dato	N.nr.		Hageattest	1/62	X	H	Sl. Rent V
Fasaderåd					Bet.		Fyringsanlegg	[illegible]	X	I	
Bygn.råd				Dato	N.nr.		Heisatrest	1/62	X	I	
					Bet.		Ferdigattest	20-10-62		K	

A – ansvarsrett innvilget, B – arbeidstillatelse, C – veis.k, D – tingl. erkl., E – konstr., F – ventilasjonsanl., G – kon tegn, H-K – diverse.

Sam & Sønnersen I Oslo Nr. 10 779 4000 12-58. IX.

Oslo Bygningskontroll



Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av hobbyrom i 2.etg. i blokk D.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe
Silurveien 43.	gnr. 28, bnr. 730.	65/2761

☐ Svalgang ☐ Asbestholdig

A/S Silurveien 43
v/adv. Thv. Prebensen
Kirkegaten 15

OSLO-1.

HB/NU.

Dato
11. november 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Hobbyrommet må ikke brukes til fast arbeidssted eller leies ut.

Arbeider som skal foregå i rommet må ikke forårsake støy for beboerne.

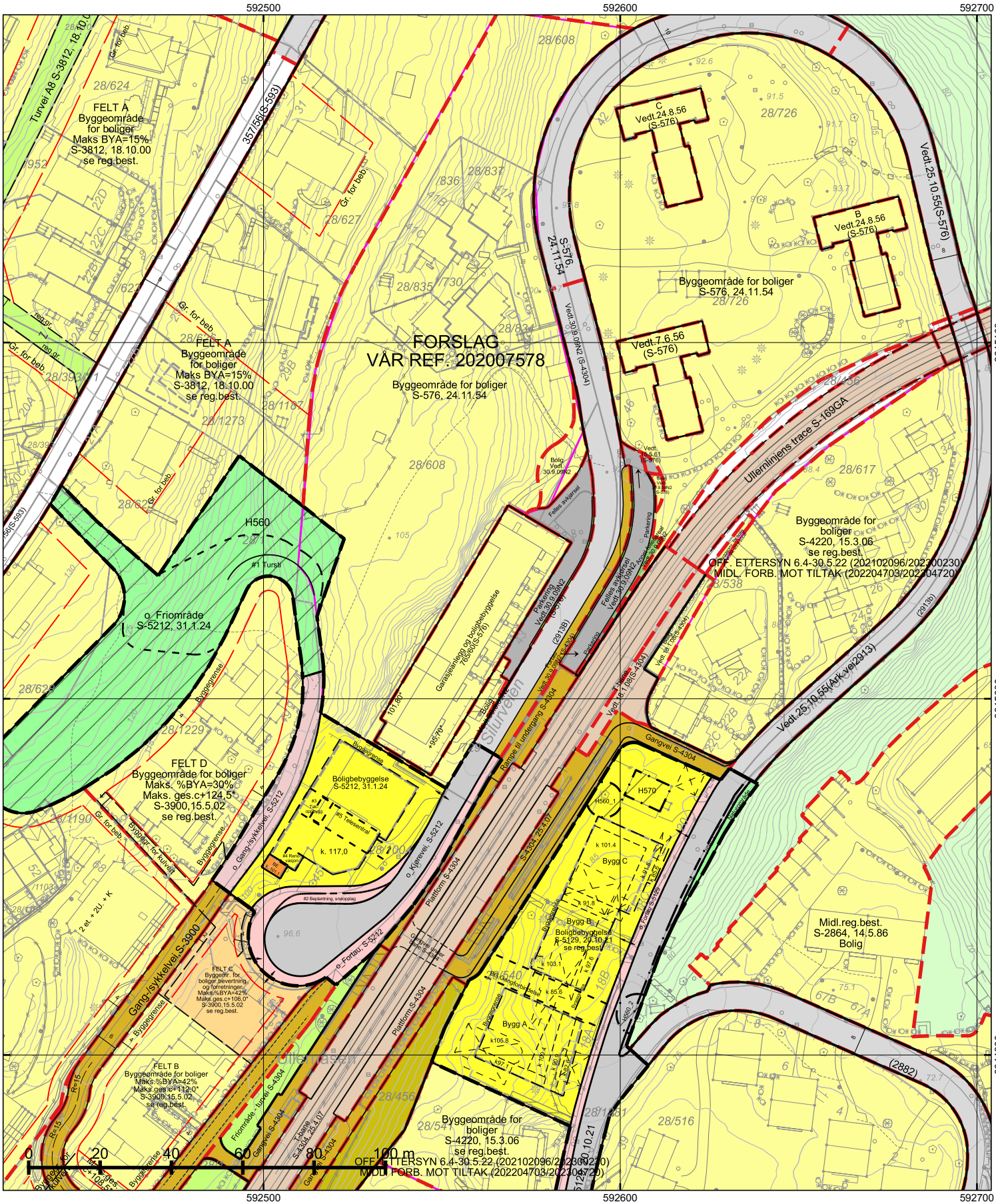
Heiserådet forbeholder seg rett til å forlange hobbyrommet nedlagt hvis det skulle innkomme berettigede klager.

H.B.

Byggingeniør
H. Breathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppbevaring av rømmer og gelder ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Se for øvrig andre sider.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

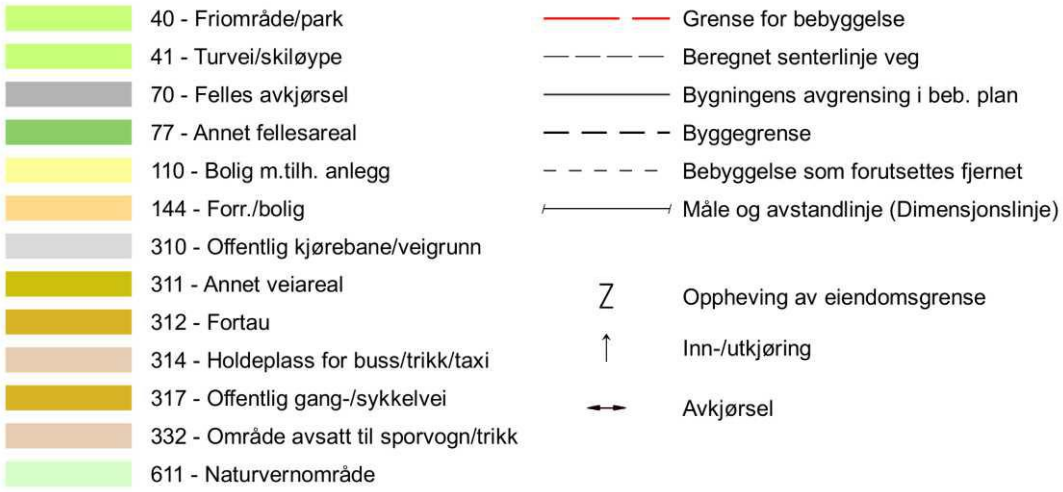
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

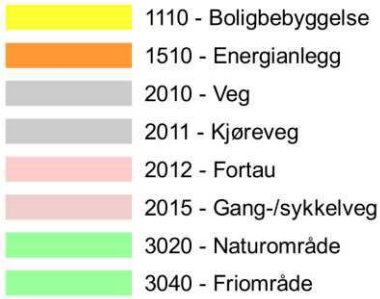
PlottID/Best.nr: 161592/ 86537921
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/729

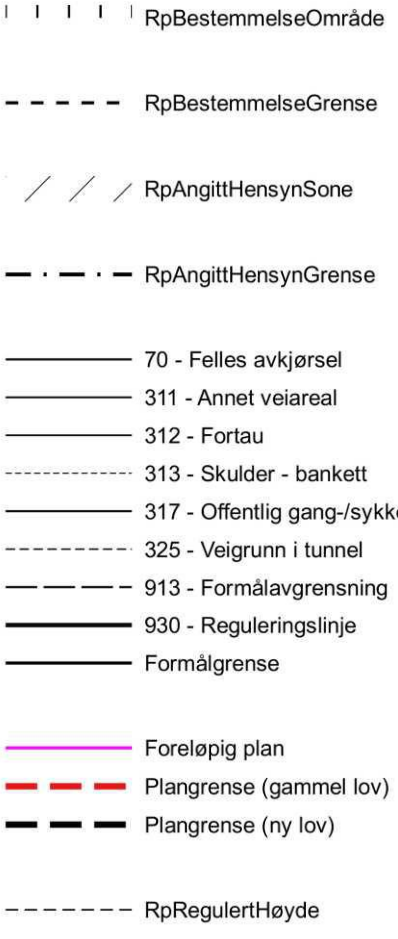
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

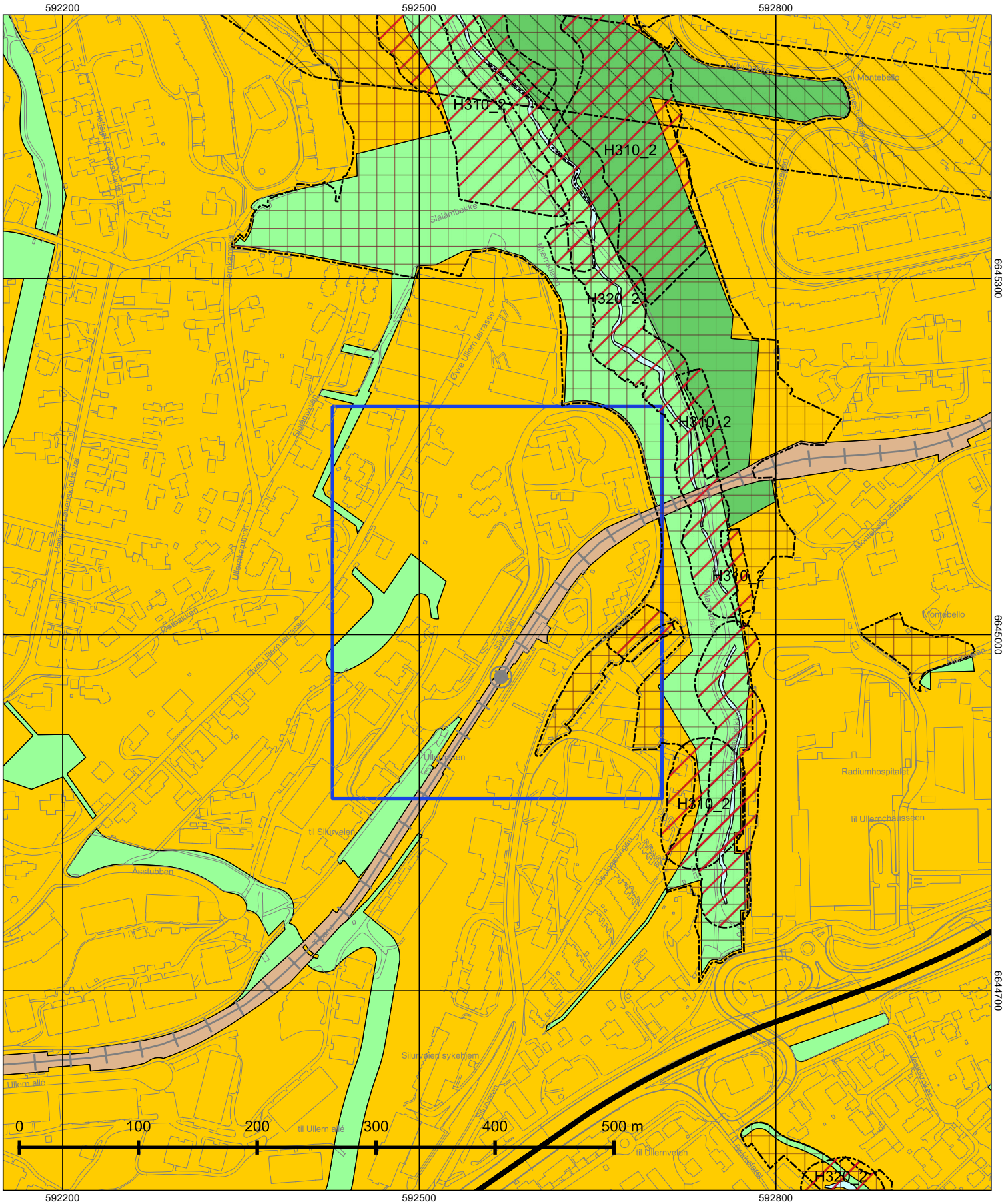
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161592/86537921
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.08.2026
Kunde: Carl Erik Kraabøl
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537921
Deres ref: 9402404

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 729.

Vi viser til bestilling av 13.08.2026 for eiendom gnr. 28, bnr. 729.

GNR. 28 BNR. 729

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1961.

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

3495 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

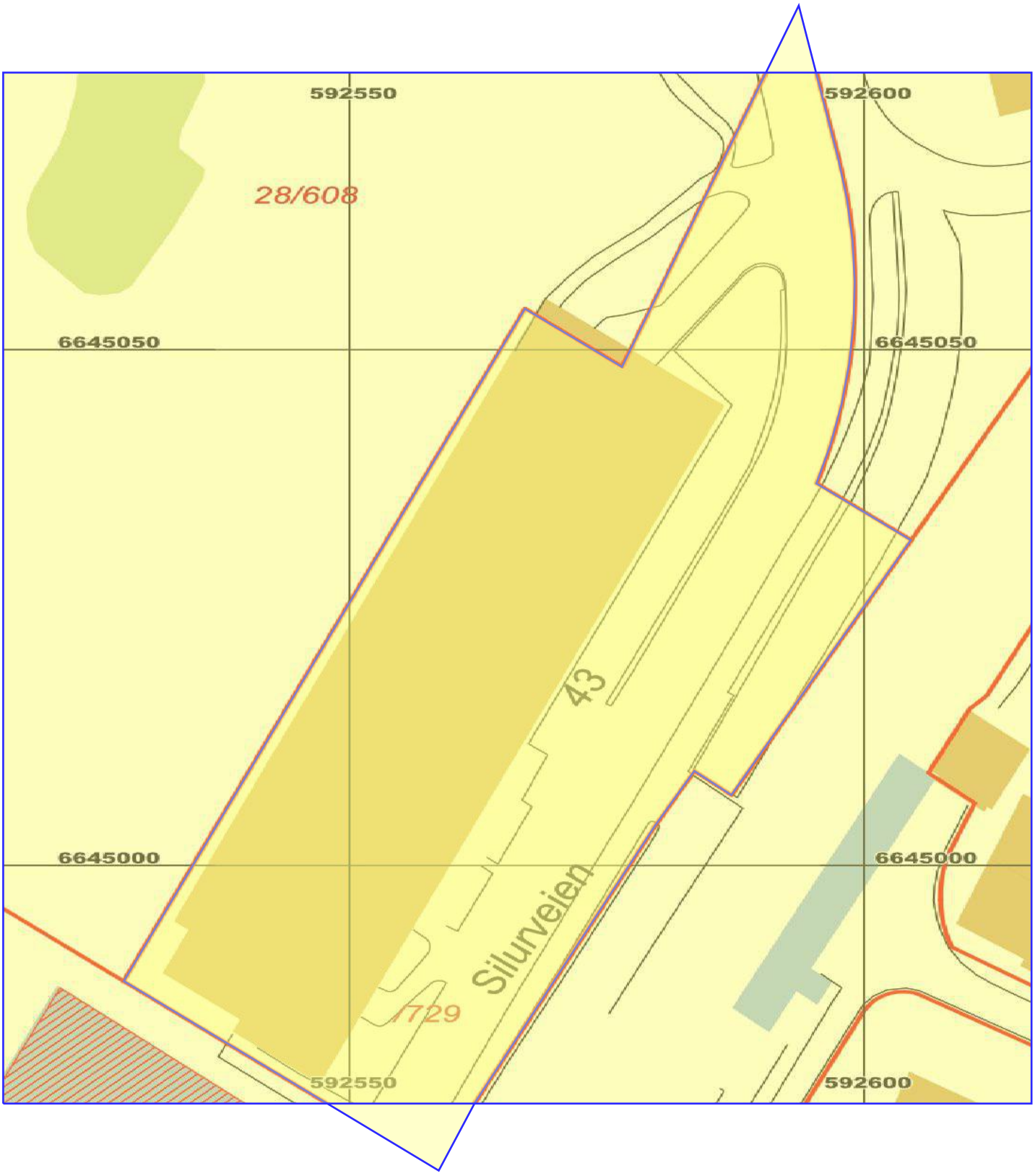
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

76560

Garasjeanlegg og boligbebyggelse på gnr.28 bnr.608,Ullernåsen, A/S Ullernbyggene.

76560 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.10.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003054
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Boligblokk også godkjent i sak 791/56
Knytning(er) mot andre planer: S-576

Dokumentet består av 1 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Silurveien 43, 0380 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 729, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260463

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 936 12 770

E-post: viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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