NORDVIK

Silurveien 13

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Silurveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & luftig 2-roms selveierleilighet - Balkong på ca. 5kvm - Garasje - Malt i 2026 - Moderniseringsbehov

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 924,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

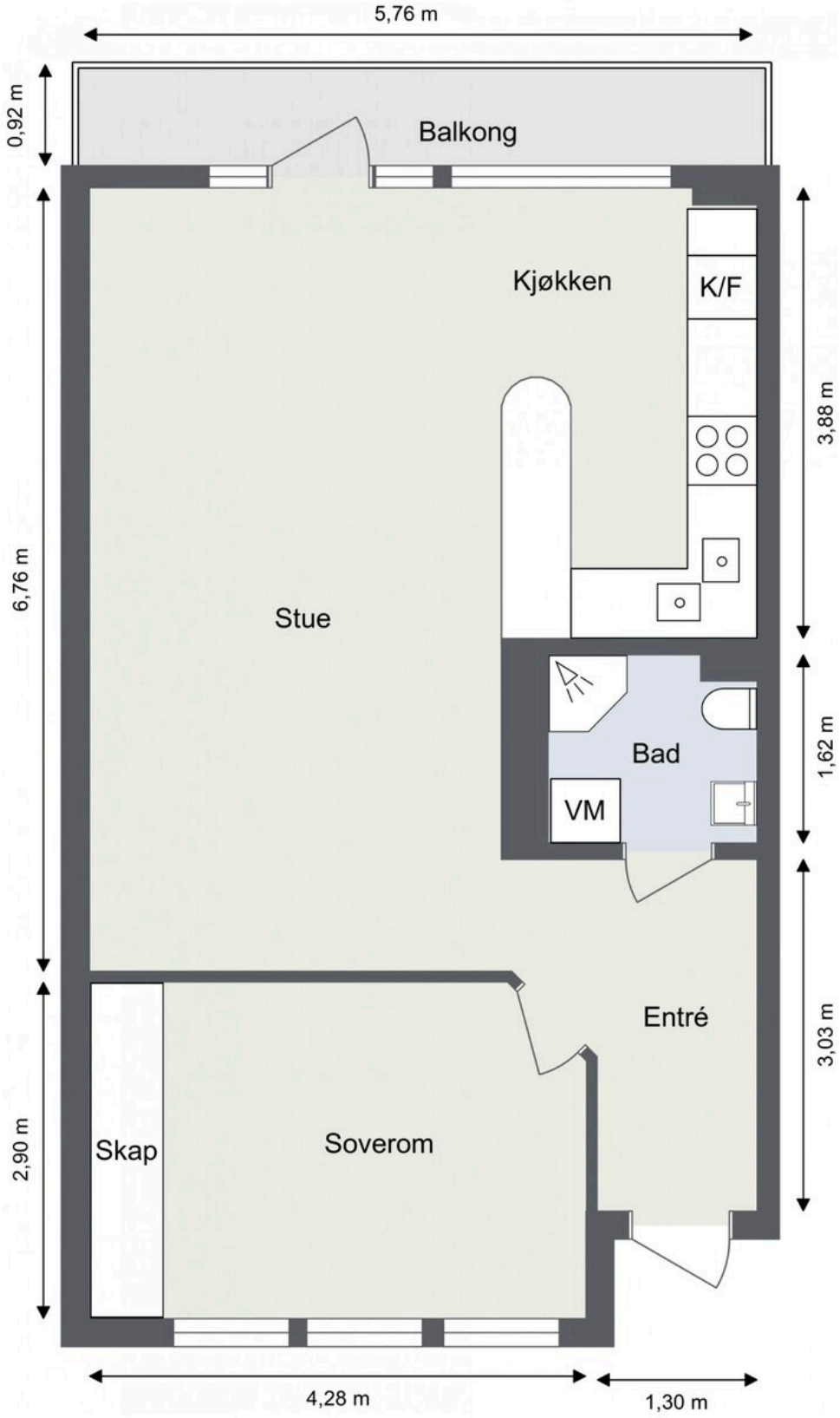
Velkommen til Silurveien 13! En lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Ullern, med nærhet til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.
Her får du en romslig og sosial planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, gode lysforhold og utgang til en hyggelig balkong vendt mot grønne omgivelser. Leiligheten byr på god oppbevaringsplass, to eksterne kjellerboder og eget garasjerom med port.

Høydepunkter
-Attraktiv og sentral beliggenhet på Ullern
-Lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning
-Balkong på ca. 5 kvm med grønne omgivelser
-Godt med skap- og oppbevaringsplass
-To eksterne kjellerboder på ca. 5 og 4 kvm
-Eget garasjerom på ca. 14 kvm
-Vannbåren varme via radiatorer
-Vegg- og himlingsoverflater malt i 2026
-Nærhet til Mærradalen og CC Vest

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Tyder

















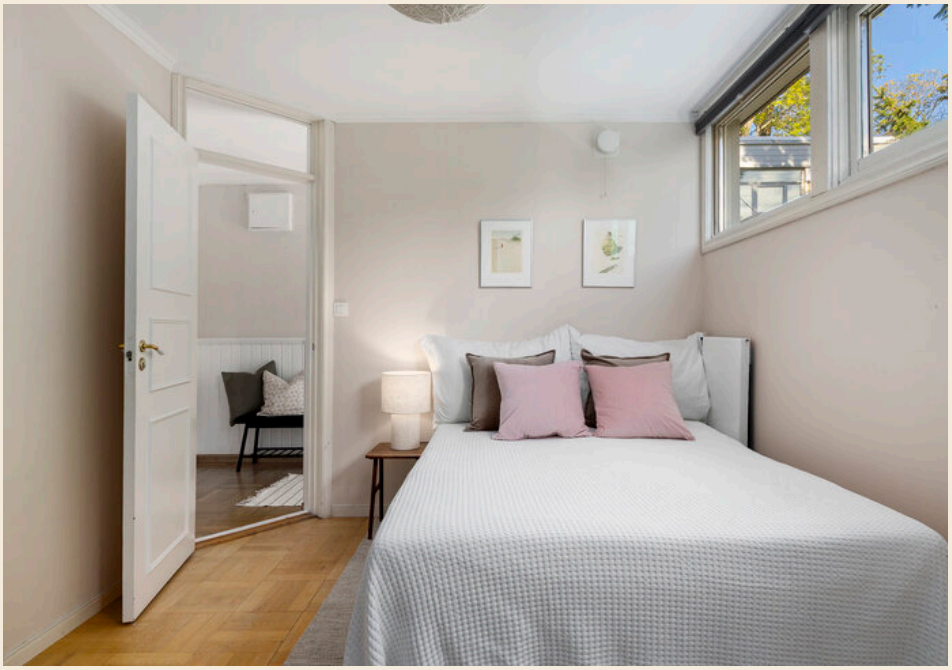


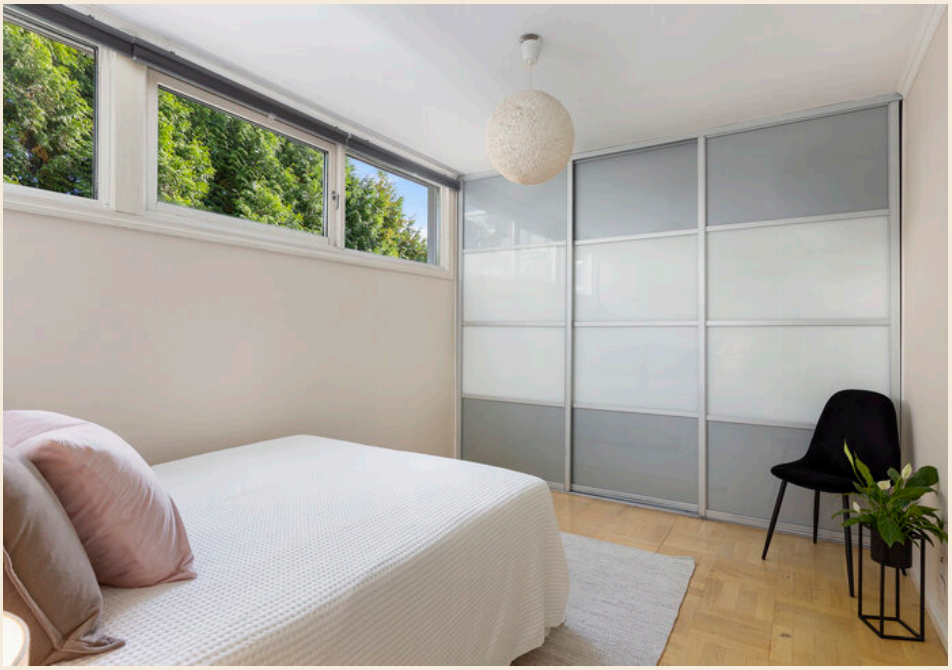


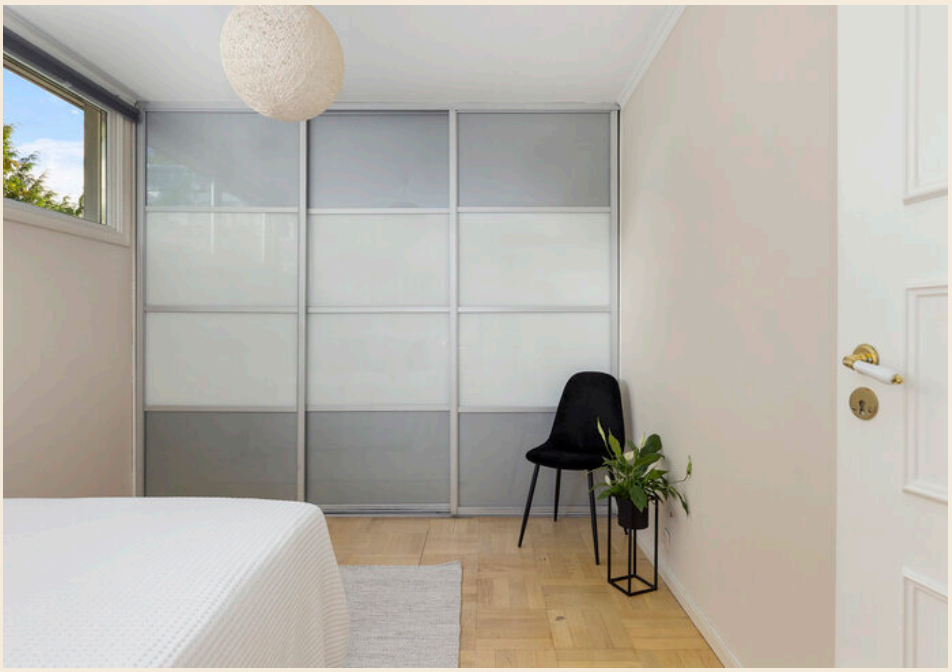


























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0241/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Silurveien 13, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 460, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Robert Nyheim-Jomisko
Winnie Cecilie Nyheim-Jomisko

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligen
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 9 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasjerom
Total BRA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje, 55 m² BRA-I: Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken

Entré
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og har parkett på gulvet, lyse veggflater og brystningspanel som tilfører rommet karakter. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til bad, soverom og videre inn mot stue/kjøkken.

Stue
Stuen er romslig og lys med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode størrelsen gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig romfølelse. Rommet har parkett på gulvet og lyse, malte veggflater. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en

praktisk U-formet utforming med god benke- og skapplass. Innredningen har lyse profilerte fronter, enkelte overskap med glassfronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Den åpne løsningen mot oppholdsrommet gir god kontakt mellom kjøkken, spiseplass og stue.

Balkong
Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong på ca. 5 m². Balkongen har flislagt dekke og vender ut mot grønne og frodige omgivelser. Her er det plass til mindre utemøblement og beplantning.

Soverom
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. En stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen gir rikelig med oppbevaringsplass. Høyt plasserte vinduer sørger for naturlig lys samtidig som rommet oppleves skjermet.

Bad
Badet har flislagte gulv- og veggoverflater og er innredet med dusjkabinett, servant, gulvstående toalett og veggskap med glatte fronter. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Boder
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 5 m² og 4 m², som gir godt med ekstra oppbevaringsplass.

Garasje
Seksjonen disponerer eget garasjerom på ca. 14 m² i felles garasjerekke. Garasjen har egen port og gir praktisk parkering i umiddelbar nærhet til boligen.

Standard
Innvendige overflater
- Gulvene består hovedsakelig av parkett, med fliser på deler av kjøkkenet.
- Veggene har brystningspanel, sparklet og malte plater samt murpuss.
- Himlingene består av malt betong. Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter.
- Vegg- og himlingsoverflater ble malt i 2026.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Kjøkkenet har kullfilterventilator og er utstyrt med stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Innredningen er av noe eldre dato, men fremstår ifølge takstmann som velholdt. Det ble ved befaring målt med fuktindikator under kjøkkenkummen uten indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom
Bad av eldre dato med flislagte gulv og veggoverflater. Badet er innredet med dusjkabinett, servant, gulvstående toalett og veggskap med glatte fronter. Det er opplegg for vaskemaskin og sluk i støpejern.

Tekniske installasjoner
- Sikringstavle med automatsikringer.
- Vannledninger er i kobber, mens avløpsrør er i støpejern og betong, skjult i konstruksjonen.
- Boligen har vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
- Ventilasjonen består av naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk avtrekksvifte på bad, kullfilterventilator på kjøkken og friskluftsventiler i soverom og stue/kjøkken.

Oppgraderinger
2022: Bytte av ventiler og termostathoder i regi av sameiet.
2023: Vedlikehold av vann- og avløpsrør i regi av sameiet.
2023: Nye bord til rekkverk på balkongen.
2025: Ny taktekking i regi av sameiet.
2026: Vegg- og himlingsoverflater malt.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Sanitærutstyr bad
Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin er vurdert til TG2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vann- og avløpsrør
Ledningsnettet i boligen er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon. Det bør påregnes utskifting av røropplegget i forbindelse med rehabilitering av bad. TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid samt manglende intern stoppekran i leiligheten.

Ventilasjon
Kjøkkenventilatoren er av eldre dato, og kjøkkenet har ikke eget avtrekk. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, og det er registrert svakt avtrekk på badet. TG2 er gitt på bakgrunn av nevnte forhold.

Vannbåren varme
TG2 er gitt på grunn av alder på røranlegget og radiatorene.

Ytterdører
Det er observert delaminering i glasset på balkongdøren, og sikkerhetsfilmen har delvis mistet festet i kantområdene. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Overflater – gulv
TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Innvendige dører
Det er registrert mindre svellingsskader på baderomsdør og tilhørende listverk. TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje samt nevnte forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Helhetsvurdering bad
Eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Det er registrert rustdannelser i sluket, svakt fall på gulvkonstruksjonen og manglende tetting rundt rørgjennomføringer. TG3 er gitt på bakgrunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er satt til kr 300.000–450.000.

Vinduer
Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører, og sikkerhetsfilmen har delvis mistet festet i vinduenes kantområder. Det er også registrert utvendig råte på enkelte vinduer. Det er ikke gitt kostnadsestimat i rapporten. Eier opplyser at forholdet er meldt til sameiets styre, og at styret har opplyst at utskiftning av vinduer og dører ligger under sameiets ansvar. Det arbeides med å innhente tilbud.

Terrasser/balkonger
Det er registrert løse fliser på balkongen.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm, som er lavere enn dagens krav på 1,0 meter, men samsvarer med forskriftene på tidspunktet for oppføring. Det er ikke krav om tilpasning til dagens rekkverkshøyde.
Kostnadsestimat for utbedring av løse fliser er satt til kr 10.000–30.000.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger garasje til seksjonen. Vedlegg 1 til vedtektene, som viser fordelingen av garasjer og biloppstillingsplasser i sameiet, angir garasje for seksjonsnr. 10. Garasjene/biloppstillingsplassene er dermed fordelt mellom de enkelte seksjonene gjennom vedtektene.

Det er anledning til å etablere ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid på parkeringsplass seksjonen disponerer, etter samtykke fra styret. Seksjonseier dekker selv kostnadene og skal betale et tillegg til felleskostnadene for antatt økt strømforbruk.

Modernisering og påkostninger
2022 Bytte av ventiler og termostathoder (i regi av sameiet)
2023 Vedlikehold av vann- og avløpsrør (i regi av sameiet)
2023 Nye bord til rekkverk på balkongen.
2025 Ny taktekking (i regi av sameiet)
2026 Malt vegg - og himlings overflater.

Eier opplyser at behov for utskifting av vinduer mot balkong, balkongdør og midtre vindu på soverommet er tatt opp med sameiets styre. Det er ikke gitt kostnadsestimat i rapporten. Eier opplyser at forholdet er meldt til sameiets styre, og at styret har opplyst at utskiftning av vinduer og dører ligger under sameiets ansvar. Det arbeides med å innhente tilbud.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Fliser på bad er overflatemalt i 2026. Ingen endringer i membran eller våtromskonstruksjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av tak i regi av styret i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av vann- og avløpsrør i regi av styret i 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Bytte av ventiler og termostathoder i regi av styret i 2022.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytting av plank på terrasse i 2023 av SP-tjenester.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Skade i gipsplate i bakkant av garasje. Balkongdør og vindu på soverom lukker ikke ordentlig. Det kan være behov for utskiftning. Vinduer og ytterdører er sameiets ansvar. Et par løse fliser på balkongen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Boligen har vært utleid de siste årene, og selger har ikke selv bodd i leiligheten i denne perioden.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, samt enkelte felt

med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Vinduer:
Vinduer uten datomerking, fremstår eldre.

Ytterdører:
Entrèdør uten brannklassifissering.
Balkongdør uten datomerking.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.5 m²
Fliser på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er oppmålt til ca 90 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. Slik avgjørelse skal skje innen fire uker etter mottakelse av skriftlig ansøkning med nødvendige opplysninger. Er avgjørelsen ikke tatt innen fristens utløp, anses godkjennelse å være gitt. Nektelsen kan ikke skje uten saklig grunn. Grunnen til nektelse kan forlanges opplyst.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 924,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/TV, oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, garasjeplass, felles bygningsforsikring

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 420 164,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 680 655,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Silurveien 13 og 15, orgnr. 913731964

Om sameiet
Sameiet består av 13 boligseksjoner.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 ble behandlet og enstemmig godkjent på ordinært årsmøte i 2026. Det ble samtidig vedtatt styrehonorar på kr 8 000 til styreleder, kr 6 000 til styremedlemmer og kr 20 000 i godtgjørelse til regnskapsfører. Budsjettet for 2026 ble også enstemmig vedtatt.

I fremlagt budsjett er de samlede årlige felleskostnadene oppgitt til ca. kr 716 679. Kostnadene omfatter blant annet felles strøm, vann og kommunale avgifter, forsikring, garasjer, TV/internett, dugnad og øvrige driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles etter ulike fordelingsnøkler avhengig av kostnadstype. Blant annet fordeles felles strøm samt vann og kommunale avgifter etter areal, bygningsforsikring etter eierbrøk og forsikring av garasjer med likt beløp mellom garasjeeierne.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det er imidlertid en forutsetning at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP609885.11.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 923 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Silurveien 13 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ullern, i et veletablert boligområde med nærhet til både servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder. Radiumhospitalet ligger like i nærheten, samtidig som det er enkel forbindelse videre mot blant annet Smestad, Majorstuen, Skøyen og sentrum.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Joker Ullern i Silurveien 12, kun en kort spasertur fra boligen. Her finnes også post- og pakkeutlevering. For et større utvalg ligger CC Vest på Lilleaker innen kort avstand. Kjøpesenteret har rundt 90 butikker, serveringssteder og servicetilbud, i tillegg til blant annet Meny og Vinmonopolet. Områdene rundt Lilleaker og Lysaker byr også på et stadig bredere tilbud av butikker, kaféer og restauranter.

For den aktive finnes det gode trenings- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. MOVA Ullern ligger i Silurveien 2, mens det også finnes flere treningssentre på blant annet Njårdhallen, Hoff og Skøyen. I nærområdet ligger idylliske Mærradalen, som byr på fine turmuligheter gjennom grønne omgivelser året rundt. Det er også sykkelavstand til fjorden og Sollerudstranda/Hydrostranda med fine bademuligheter.

Området har gode kollektivforbindelser. Ullernåsen T-banestasjon ligger i kort gangavstand og betjenes av linje 3 mellom Kolsås og Mortensrud. Herfra tar banen deg til Majorstuen på rundt 9 minutter og videre direkte mot sentrum. Det er i tillegg bussforbindelser fra området ved Radiumhospitalet og Ullernchausséen, mens trikken fra Lilleaker gir ytterligere forbindelser mot sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus i Ullernchausséen 80 (nå Silurveien 13 etter adresseendring) datert 18.01.1971.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-4420, vedtatt 15.03.2006. Videre er deler av tomten regulert til offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsbestemmelser i S-2321.

Eiendommen ligger også innenfor område for detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo-Huseby vannbehandlingsanlegg, S-5058.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak
Beskrivelse: Statens vegvesen arbeider med detaljregulering av ca. 1,5 km langs sørsiden av Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet. Dagens gang- og sykkelvei planlegges oppgradert til en høystandard sykkelvei med separat fortau, med mål om bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende. Planarbeidet omfatter også oppgradering av bussholdeplasser og utredning av konsekvenser for blant annet naturmangfold og kulturmiljø. Prosjektet er fortsatt i reguleringsplanfasen, og tidspunkt for byggestart er ikke fastsatt.

Silurveien 7 - 9 - Tilbygg tomannsbolig
Saksnummer: 2025/07891 - Byggesak

Silurveien 11 A-E - bruksendring fra næring til bolig, innvendig ombygging, fasadeendring, utearealer og støyskjermer
Saksnummer: 2026/03226 - Byggesak

Silurveien 11A - bruksendring av næringsdel til bolig, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2026/02250 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/28/460/10:
09.04.1949 - Dokumentnr: 4049 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1960 - Dokumentnr: 12421 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1961 - Dokumentnr: 7299 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1963 - Dokumentnr: 9869 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1976 - Dokumentnr: 9504 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 100.000
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1982/13725-1/105

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1982/33856-1/105
Veket for: Obligasjon 1983/9245-1/105

03.05.1976 - Dokumentnr: 9504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/811
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 000,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Silurveien 13

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	**9 min**
524 elever, 25 klasser	0.7 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**13 min**
597 elever, 38 klasser	1 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	**15 min**
375 elever, 18 klasser	1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**17 min**
149 elever, 15 klasser	1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**15 min**
380 elever, 22 klasser	1.3 km
Ullern videregående skole	**8 min**
530 elever, 20 klasser	0.7 km
Persbråten videregående skole	**8 min**
650 elever, 25 klasser	4.7 km

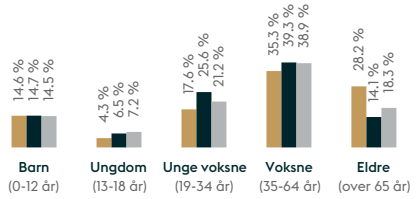
Offentlig transport

Radiumhospitalet	**4 min**
Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	0.3 km
Ullernåsen	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.6 km
Ullern	**10 min**
Linje 13	0.8 km
Skøyen stasjon	**23 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.9 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.6 km

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år)	**1 min**
27 barn	0.1 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	**4 min**
81 barn	0.3 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	**8 min**
78 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullern videregående	9 min
Bestum skole	9 min
MOVA Ullern	6 min
SATS Hoff	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Silurveien 13, 0380 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 23. september 2026
Utskriftsdato:	Søndag 27. september 2026
Referanse:	14322

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

Magnus Kaurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Boligblokk

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Ett eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Det er rustdannelser i sluket. Det er svakt fall på gulvkonstruksjonen. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhodl.	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 450 000,-	Side 13
Vinduer Bygningsdeler generelt	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Det er registrert utvendig råte på enkelte vinduer. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det er ikke git...			Side 17
Terrasser/balkonger Bygningsdeler generelt	Det er registrert løse fliser på balkongen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet fo...	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 30 000,-	Side 18

Totalt kostnadsestimat: 310 000kr - 480 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 13
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Ledningsnettet i boligen er av eldre dato, og har en usikker fremtidig funksjon. Det bør påregnes utskifting av røropplegget i forbindelse med rehabilitering av bad. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid på røropplegget, samt at det m...	Side 15
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenventilator er av eldre dato. Kjøkkenet har ikke eget avtrekk. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon. Det er registrert svakt avtrekk i bad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 16
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på røranlegget og radiatorer.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Det er observert delaminering i glasset på balkongdøren. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte f...	Side 17
Overflater - Gulv Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 18

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Innvendige dører Bygningsdeler generelt	Det er registrert mindre svellingsskader på baderomsdør og tilhørende listverk. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt nevnte forhold.	Side 20

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
2022	Bytte av ventiler og termostathoder (i regi av sameiet)
2023	Vedlikehold av vann- og avløpsrør (i regi av sameiet)
2023	Nye bord til rekkverk på balkongen.
2025	Ny taktekking (i regi av sameiet)
2026	Malt vegg - og himlings overflater.
	Eier opplyser om at det er planlagt utskifting av vinduer (mot balkong) samt balkongdøren, samt midtre vinduet i soverommet (i regi av sameiet)

Konklusjon

Selveierleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.
Seksjonen disponerer ett garasjerom i felles garasjerekke.

Leilighet med noe eldre standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1914, 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 Robert Lorenzo Nyheim-Jomisko å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet

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 - Boligblokk

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		9			
2. etasje	55			5	
Sum	**55**	**9**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis ca. 5 m² og ca 4 m².

Arealer - Felles garasjerekke

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		14			
Sum	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

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:	Robert Lorenzo Nyheim-Jomisko
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Winnie Cecilie Nyheim-Jomisko

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 28 Bnr: 460 Snr: 10
Eier/Hjemmelshaver:	Robert Lorenzo Nyheim-Jomisko og Winnie Cecilie Nyheim-Jomisko
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1962

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 betong og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, samt enkelte felt med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Våtrom (bad og vaskerom) Boligblokk

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:

Bad av eldre dato.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Våtrom av eldre dato. Flislagte gulv og veggoverflater. Sluk i støpejern.
Vurdering:	Ett eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Det er rustdannelser i sluket. Det er svakt fall på gulvkonstruksjonen. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhodl.
Konsekvens:	Forholdet medfører høy risiko for vannskader og vannlekkasjer.
Utbedring/Tiltak:	Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 450 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusjkabinett og servant.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Veggskap med glatte fronter.

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.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg — Boligblokk

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 automatsikringer. Følgende spørsmål er stilt eier: Eier opplyser om at leiligheten har vært benyttet til utleie, og eier har begrenset kunnskap til det elektriske anlegget. - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Ukjent. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, samt at det mangler dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Manglende samsvarserklæringer 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. Eldre elektrisk anlegg kan ha redusert funksjonalitet og større risiko for feil og behov for oppgraderinger. Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

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 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Avløpsrør i betong, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Vurdering:	Ledningsnettet i boligen er av eldre dato, og har en usikker fremtidig funksjon. Det bør påregnes utskifting av røropplegget i forbindelse med rehabilitering av bad. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid på røropplegget, samt at det mangler internt stoppekran i leiligheten. 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.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. Manglende intern stoppekran kan ved en eventuell vannlekkasje får større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid.

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:	Elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon i bad. Luftespalte i dør. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluftsventiler i soverom og stue/kjøkken.
Vurdering:	Kjøkkenventilator er av eldre dato. Kjøkkenet har ikke eget avtrekk. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon. Det er registrert svakt avtrekk i bad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Eldre kjøkkenventilator kan ha redusert funksjon og lavere effektivitet ved fjerning av matos, damp og fett.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

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:	TG 2 er gitt på grunn av alder på røranlegget og radiatorer.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra røranlegget og radiatorer.

Bygningsdeler generelt Boligblokk

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 3

Beskrivelse:	Vinduer uten datomerking, fremstår eldre.
Vurdering:	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Det er registrert utvendig råte på enkelte vinduer. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det er ikke gitt kostnadsestimat i rapporten. Eier opplyser at forholdet er meldt til sameiets styre, og at styret har opplyst at utskiftning av vinduer og dører ligger under sameiets ansvar. Det arbeides med å innhente tilbud.
Årsak:	Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller feil fra produksjon.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Samt at råten sprer seg til bakomliggende konstruksjon.
Utbedring/Tiltak:	Ifølge eier er det planlagt utskifting av vinduer.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

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

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrèdør uten brannklassifissering. Balkongdør uten datomerking.
Vurdering:	Det er observert delaminering i glasset på balkongdøren. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Manglende brannklassifissering av beskrevet i punkt "brannskille"
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 3

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, ca.5 m² Fliser på dekke og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er oppmålt til ca 90 cm.
Vurdering:	Det er registrert løse fliser på balkongen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. 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.
Årsak:	Løse fliser skyldes sannsynligvis svikt i heft mellom flis og underlag, eventuelt som følge av fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.
Konsekvens:	Forholdet kan medføre videre løsning av fliser og økt risiko for følgeskader.
Utbedring/Tiltak:	Løse fliser bør fjernes og underlaget kontrolleres og utbedres før nye fliser legges med egnet system.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 30 000,-

Antall kvadratmeter
5

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Deler av kjøkkenet er flislagt, for øvrig parkett.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Brysnintsgpanel, sparklet og malte plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt betong.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.47 m.

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 glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Kullfilterventilator.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det komfyrvakt?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

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

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys,.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

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:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 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 2

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Det er registrert mindre svellingsskader på baderomsdør og tilhørende listverk. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt nevnte forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er redusert estetisk kvalitet og fare for videre materialskade ved fortsatt fuktpåvirkning.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Boligblokk

Generelle opplysninger

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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:	Oppgraderinger utført i regi av sameiet, foreligger hos styret. Øvrige oppgraderinger er uten dokumentasjonskrav.

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: Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

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 delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
1949 til 1969. Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Brannskille

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Felles garasjerekke

Boligblokk Felles garasjerekke

Felles garasjerekke

Felles garasjerekke - *Generelle opplysninger*

Beskrivelse:	Felles garasjerekke.
Vurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, samt at det er registrert større områder med råte på bakvegg. Det må påregnes kostnader til utbedringer av konstruksjonen. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,60 m. Anbefalt bredde er 2,5 m, 2,8 m ved vegg på én side og 3,0 m ved vegg på begge sider. Da garasjeplassen har vegger på begge sider, er bredden noe mindre enn dagens anbefalinger. Det bemerkes at det ved byggets oppføring var andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	23-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	23-09-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.	
Godkjente plantegninger	23-09-2026	Godkjente plantegninger er tilsendt av megler.	

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Winnie Celine Nyheim-Jomisko	9578-5998-4-889202	2026-09-23 09:27:12
Robert Lorenzo Nyheim-Jomisko	9578-5995-4-93586	2026-09-22 16:26:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Silurveien 13, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Robert Nyheim-Jomisko, Winnie Cecilie Nyheim-Jomisko

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP609885
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Fliser på bad er overflatemalt i 2026. Ingen endringer i membran eller våtromskonstruksjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av tak i regi av styret i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av vann- og avløpsrør i regi av styret i 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bytte av ventiler og termostathoder i regi av styret i 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytting av plank på terrasse i 2023 av SP-tjenester.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skade i gipsplate i bakkant av garasje. Balkongdør og vindu på soverom lukker ikke ordentlig. Det kan være behov for utskiftning. Vinduer og ytterdører er sameiets ansvar. Et par løse fliser på balkongen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Boligen har vært utleid de siste årene, og selger har ikke selv bodd i leiligheten i denne perioden.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0241/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Robert Lorenzo Nyheim-Jomisko	**2026-09-22**

Identifikasjon

Robert Lorenzo Nyheim-Jomisko

Navn	Dato
Winnie Celine Nyheim-Jomisko	**2026-09-23**

Identifikasjon

Winnie Celine Nyheim-Jomisko

Signicat

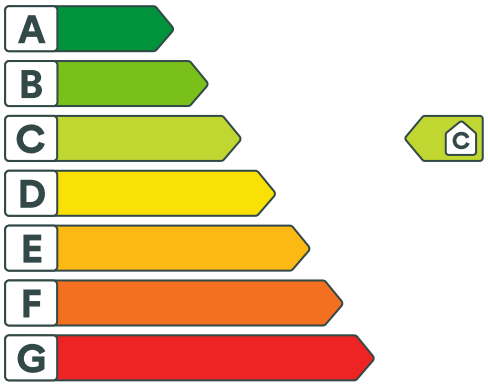
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Silurveien 13, 0380 OSLO	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359613**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80694326**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **460**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
121,09

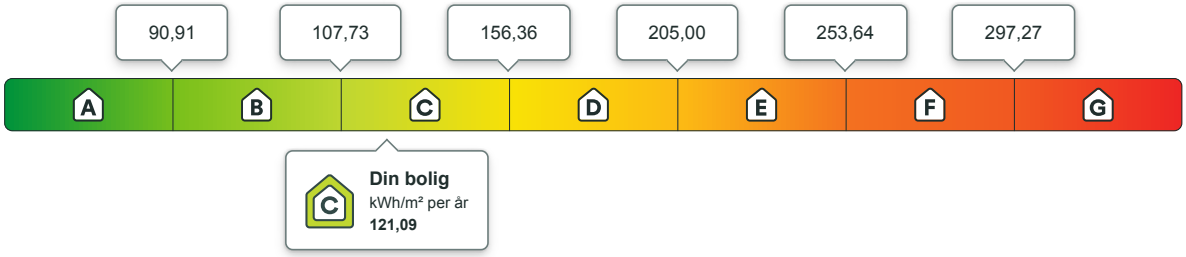
Silurveien 13, 0380 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 278,28	**121,09**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Silurveien 13, 0380 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Silurveien 13, 0380 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Innkalling til ordinært årsmøte

Boligsameiet Silurveien 13 og 15

Til seksjonseierne

Tid: 29.04.26, kl.19.00-20.00

Sted: Silurveien 13 (Hos Håvard og Solveig, 2.etg.).

Møtet gjennomføres fysisk. Fullmakt kan benyttes.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1. Konstituering

1.1.Valg av møteleder

1.2.Valg av referent/sekretær

1.3. Valg av underskrivere av protokoll

2 seksjonseiere undertegner protokollen sammen med møtelederen

2. Regnskap for 2025 – følger vedlagt

2.1. Godkjenning av regnskap for 2025

2.2. Godkjenning av utbetaling for dugnad, styrehonorar og godtgjørelse til revisor

Styrets innstilling:

3. Dugnad

Forslag fra styret:

02.05.26 kl.09:30-11:30

4. Vedlikehold og dugnad

- Hagearbeid

- Male planker på nye balkonger og vedlikeholdt fasade

- Vask av fellesarealer, fasade, vaskekjeller, bodarealer etc.

- Kjøre søppel og hageavfall på dynga

- Vask av søppelkonteinere

- Klippe busker ut mot veien da det er mindre biler i gaten om dagen

5. Styret

Følgende sitter i styret:

Håvard - Styreleder

Helene - Styremedlem

Jens Erich - Styremedlem

Mari - Vara medlem

Sondre Strøm – Regnskapsfører

6. Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjettet foreslås vedtatt.

	Leil nr	Adressen	Budsjett hele år 2024
1010-Marita	1	S15B	79 841
1021-Sharon Hardy	2	S15A	79 841
1032-Nenad	3	S13-U101	47 178
1042-Mari	4	S13-U102	47 942
1050-Christian og Helene	5	S13-H101	46 216
1062-Samir	6	S13-H102	46 216
1071-Håvard	7	S13-H103	46 863
1080-Boligbygg Oslo	8	S13-H201	47 091
1090-Oljeskift	9	S13-H202	47 091
1102-Robert Jomisko	10	S13-H203	47 091
1110-Jens Erich Vold	11	S13-H204	47 091
1120-xiao	12	S13-H205	47 350
1132-Helene Vågen	13	S13-H301	86 867
	SUM		716 679

	Leil nr	Adresse	Eierbrøk
	1	S15B	100/811
	2	S15A	100/811
	3	S13-U101	47/811
	4	S13-U102	47/811
	5	S13-H101	49/811
	6	S13-H102	49/811
	7	S13-H103	49/811
	8	S13-H201	50/811
	9	S13-H202	50/811
	10	S13-H203	50/811
	11	S13-H204	50/811
	12	S13-H205	50/811
	13	S13-H301	120/811
	SUM		

m2 strøm	m2 vann & andre kom.avg	E Forsikring	f.garasjer	tv/internett
29 282	14 641	22 811	646,89	5 615,38
29 282	14 641	22 811	646,89	5 615,38
15 051	7 526	10 721		5 615,38
15 051	7 526	10 721	646,89	5 615,38
15 051	7 526	11 178		5 615,38
15 051	7 526	11 178		5 615,38
15 051	7 526	11 178	646,89	5 615,38
15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38
15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38
15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38
15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38
15 051	7 526	11 406		5 615,38
30 924	15 462	27 374	646,89	5 615,38
240 000	**120 000**	**185 000,00**	**5 822,00**	**73 000,00**

e	m2	m2 brøk
0,1233	107	12,20 %
0,1233	107	12,20 %
0,0580	55	6,27 %
0,0580	55	6,27 %
0,0604	55	6,27 %
0,0604	55	6,27 %
0,0604	55	6,27 %
0,0617	55	6,27 %
0,0617	55	6,27 %
0,0617	55	6,27 %
0,0617	55	6,27 %
0,0617	55	6,27 %
0,1480	113	12,88 %
1,0000	877	100,00 %

dugnad	diverse (HBRI, honorarer, div.utlegg).	tomteleie	Per mnd	Felleskost årlig:
3 000	3 846,15		6 653	79 841,39
3 000	3 846,15		6 653	79 841,39
3 000	3 846,15	1418	3 931	47 177,84
3 000	3 846,15	1535	3 995	47 941,73
3 000	3 846,15		3 851	46 216,06
3 000	3 846,15		3 851	46 216,06
3 000	3 846,15		3 905	46 862,95
3 000	3 846,15		3 924	47 091,07
3 000	3 846,15		3 924	47 091,07
3 000	3 846,15		3 924	47 091,07
3 000	3 846,15		3 924	47 091,07
3 000	3 846,15	906	3 946	47 350,18
3 000	3 846,15		7 239	86 867,44
39 000,00	**50 000,00**	**3859**	59 723	716 679,31

endret
ja
ja
ja
ja
ja
ja
ja
ja
ja
ja
ja
ja

Forsikring	180249
Herav garasje	5822
Uten garasje	174427

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

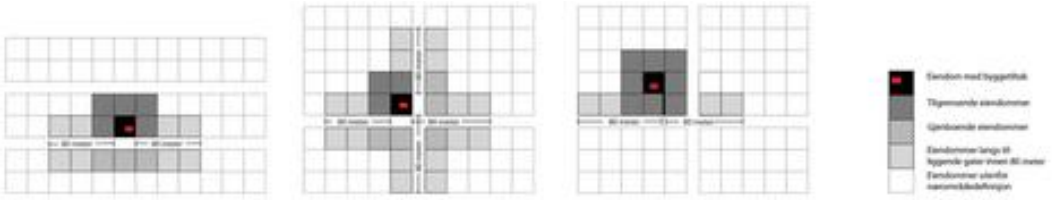
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

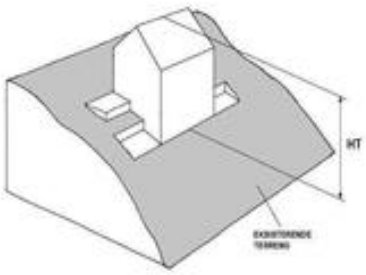
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

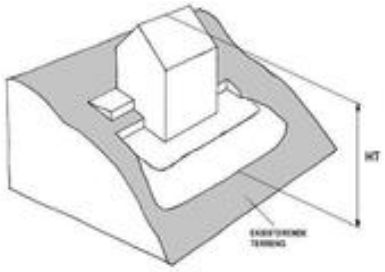
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801381
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring
h) friområde / turvei
i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner: U: $\frac{\text{Brutto gulvflate}}{\text{Brutto grunnflate}}$

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.

§ 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7.
Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.

§ 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:
Offentlig gang/sykkelvei:
- vei vest for Vækerøveien

Nord for Lilleakerveien:	10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien:	10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: (Åsjordet)	28/471, 771, 645, 470.
- Sportsveien:	10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
- Åsbakken:	28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.

Felles avkjørsler:

Felles avkjørsel fra Bærumsveien:	10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien:	10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien:	10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasé:	10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerøveien:	1. 10/731, 73, 893. 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse:	Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei (nord for Kolsåsbanen):	28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D:	Feltene E I og E III.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon:	10/421, 422, 526, 347, 360.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

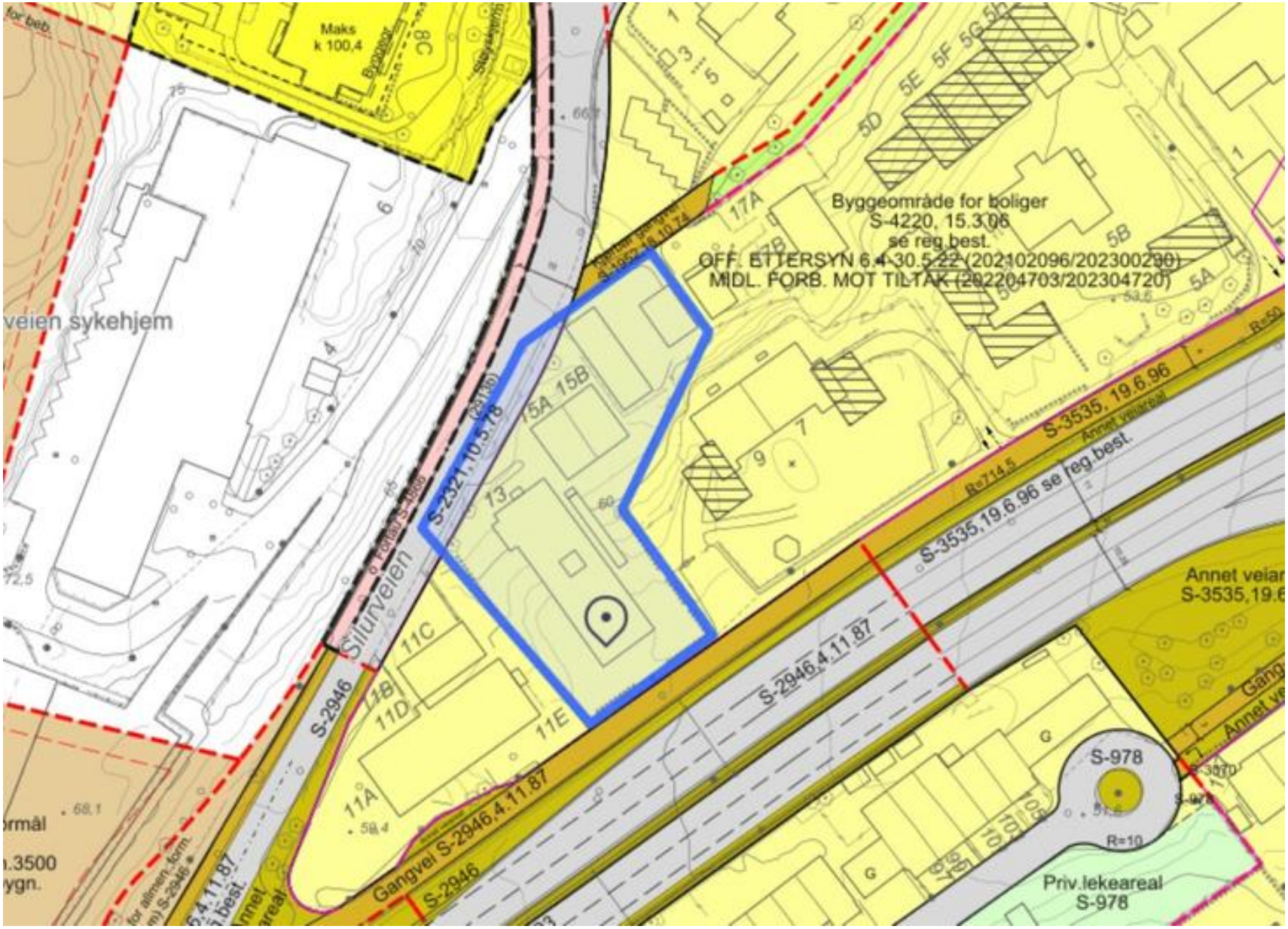
§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass". "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).

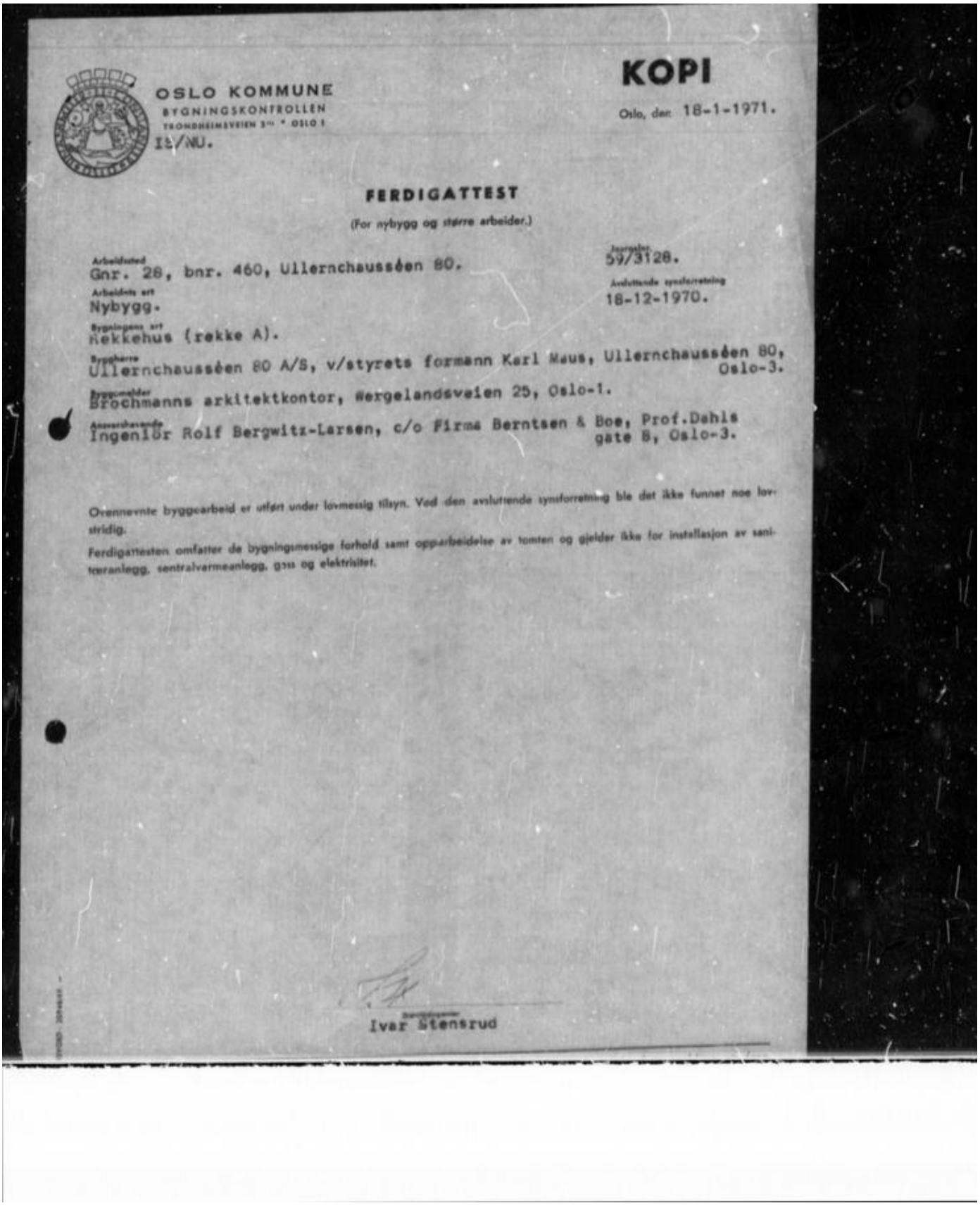
§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.


Maks
k 100,4
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300290)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-3535, 19.6.96
S-3535,19.6.96 se reg best.
Annet veiareal
S-2946,4.11.87
Gangvei S-2946,4.11.87
S-2946
Siluveien
S-978
Priv.lekeareal
S-978
R=10
R=50
R=714.5
S-2321,10.5.78
15A
15B
11A
11B
11C
11D
11E
13
17A
17B
5A
5B
5C
5D
5E
5F
5G
7
9
G



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3[DE] * OSLO 1
IE/NU.

KOPI

Oslo, den 18-1-1971.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstedet: Gnr. 28, bnr. 460, Ullernchaussèen 80.

Journalnr.: 59/3128.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 18-12-1970.

Bygningens art: Rekkehus (rekke A).

Byggherre: Ullernchaussèen 80 A/S, v/styrets formann Karl Maus, Ullernchaussèen 80, Oslo-3.

Byggmester: Brochmanns arkitektkontor, Bergelandsveien 25, Oslo-1.

Ansvarshavende: Ingeniør Rolf Bergwitz-Larsen, c/o Firma Berntsen & Boe, Prof.Dahls gate 8, Oslo-3.

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

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

Ivar Stensrud

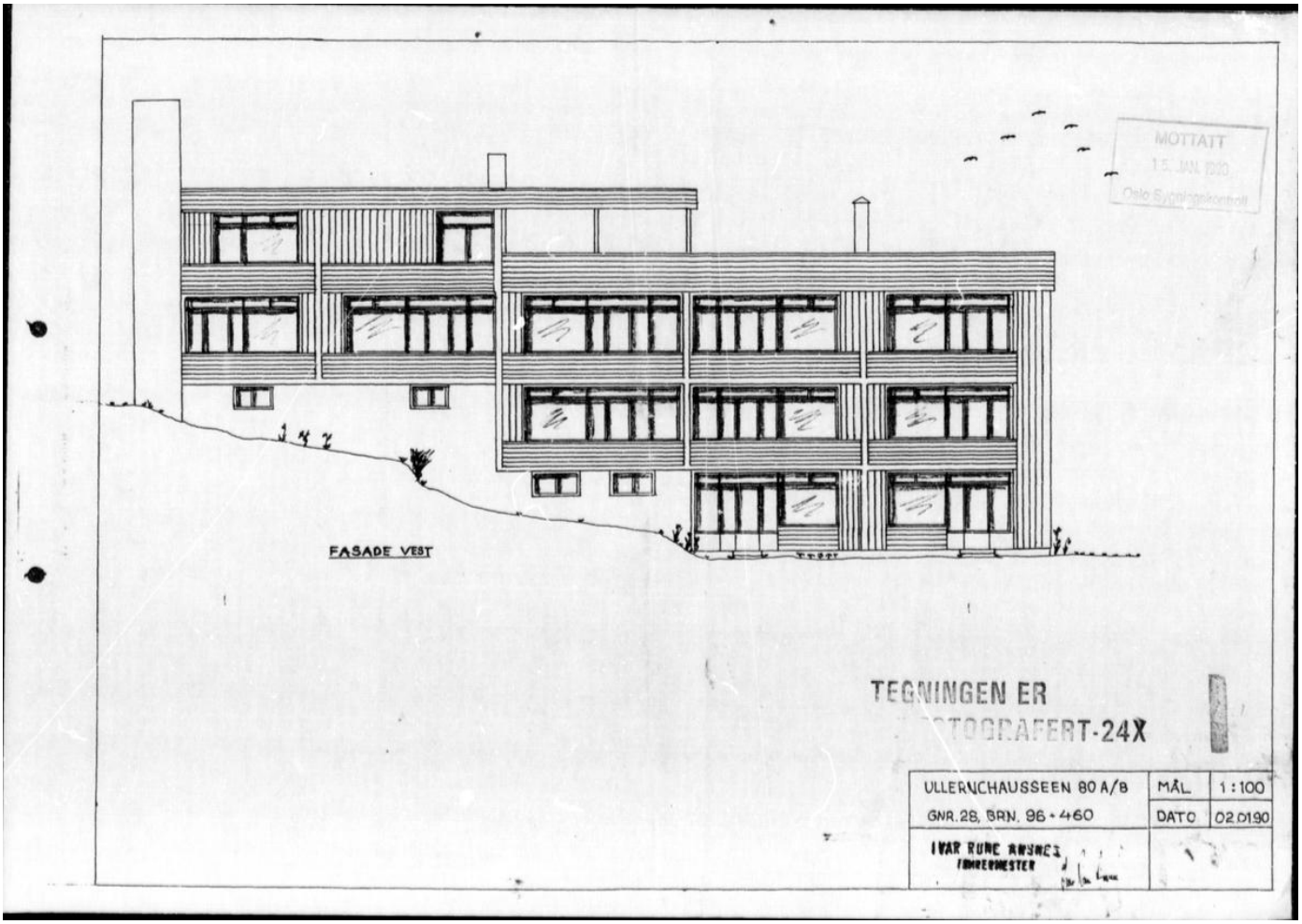
OSLO BYGNINGSKONTROLL

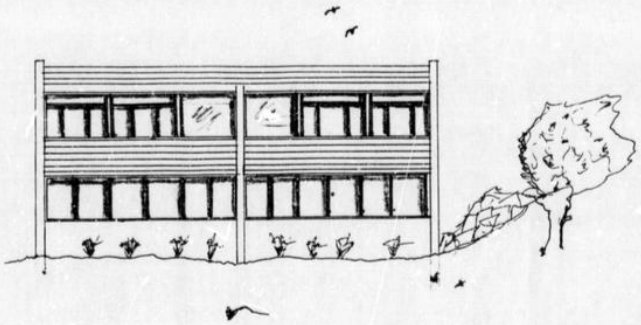
Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	028/0460 Ullernchausseen 80 A Og B	Journ.nr.	89/3777-V
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring - Boligblokk	Innlevert	12.09.89
Byggherre	Sameiet Ullernchausseen 80 v/I.R. Ansnes,Ullernshausseen 80 A,0381 OSLO 3		
Anmelder	Ivar Rune Ansnes,Ullerncahusseen 80 A,0381 OSLO 3		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Skj. B-15 Ansvarsrett


MOTTATT
15. JAN. 1990
Oslo Byggesakskontor
FASADE VEST
TEGNINGEN ER
FOTOGRAFERT-24X
ULLERNCHAUSSEEN 80 A/B
GNR. 28, BRN. 96 + 460
MÅL 1:100
DATO 02.0190
IVAR RUNE ANDRESEN
FØRERMESTER

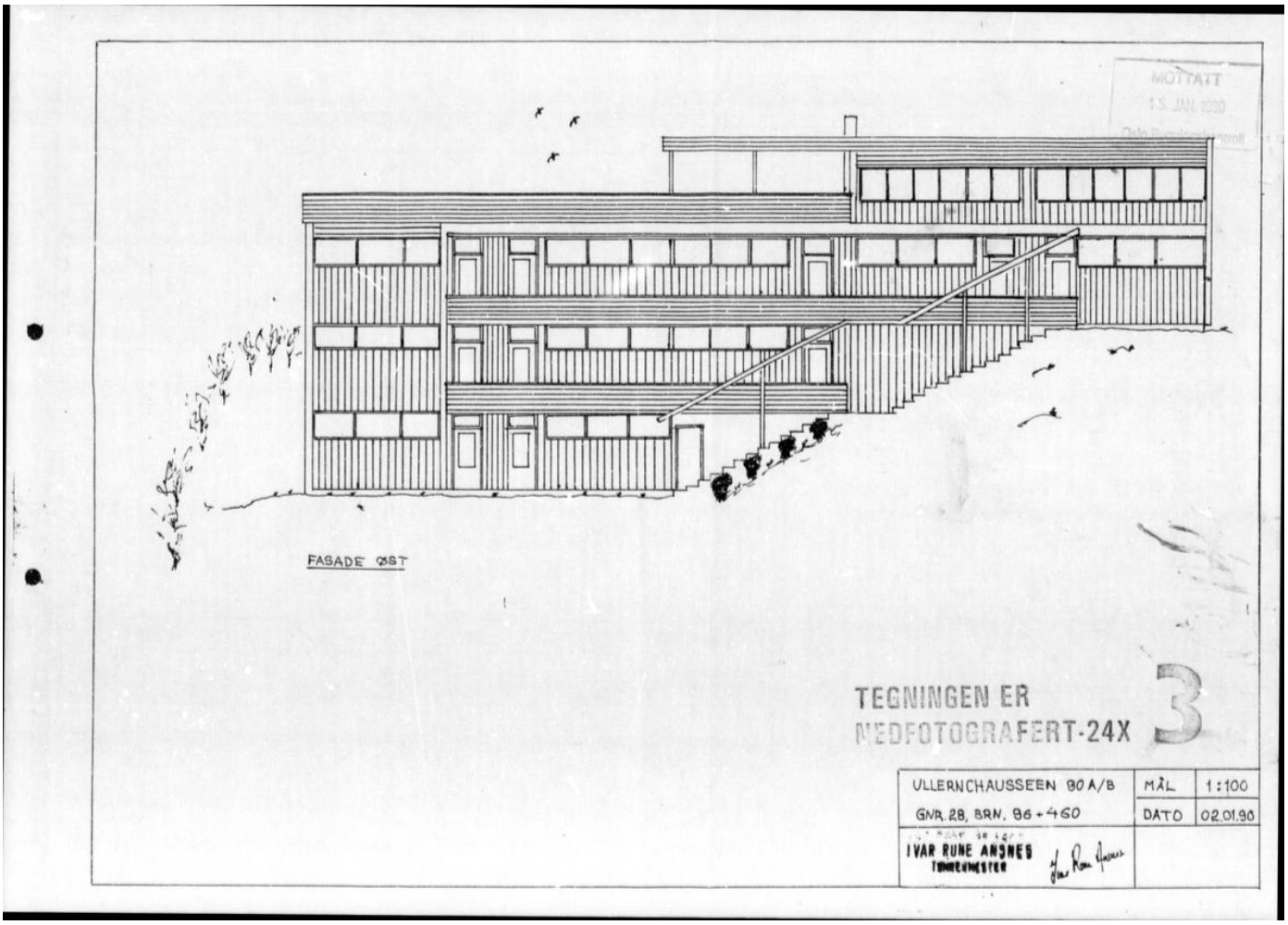


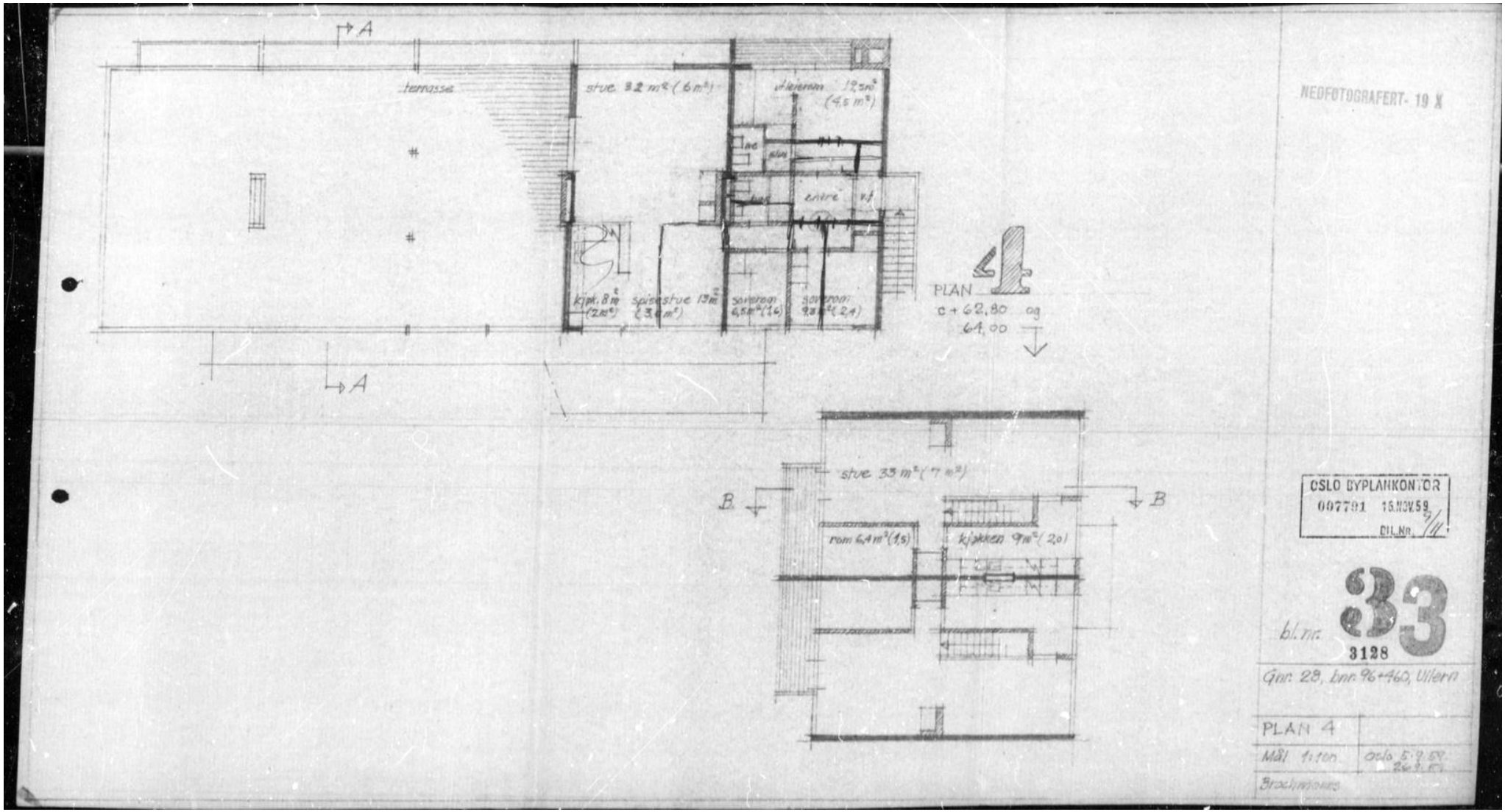
BLOKK B

MOTTATT
15. JAN. 1980
Oslo Byggesakskontroll

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X 2

ULLERNCHAUSSEEN 80A/B	MÅL	1:100
GNR 28, BRN. 36+460	DATO	02.01.80
IVAR RUNE ANDAS TØMRERMESTER		


FASADE ØST
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
3
ULLERNCHAUSSEEN 80 A/B
GNR. 28, BRN. 86 + 460
MÅL
1:100
DATO
02.01.90
IVAR RUNE ANSNES



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYPLANKONTOR
007791 15.NOV.59
Dil.Nr. 1/11

bl.nr. 33
3128

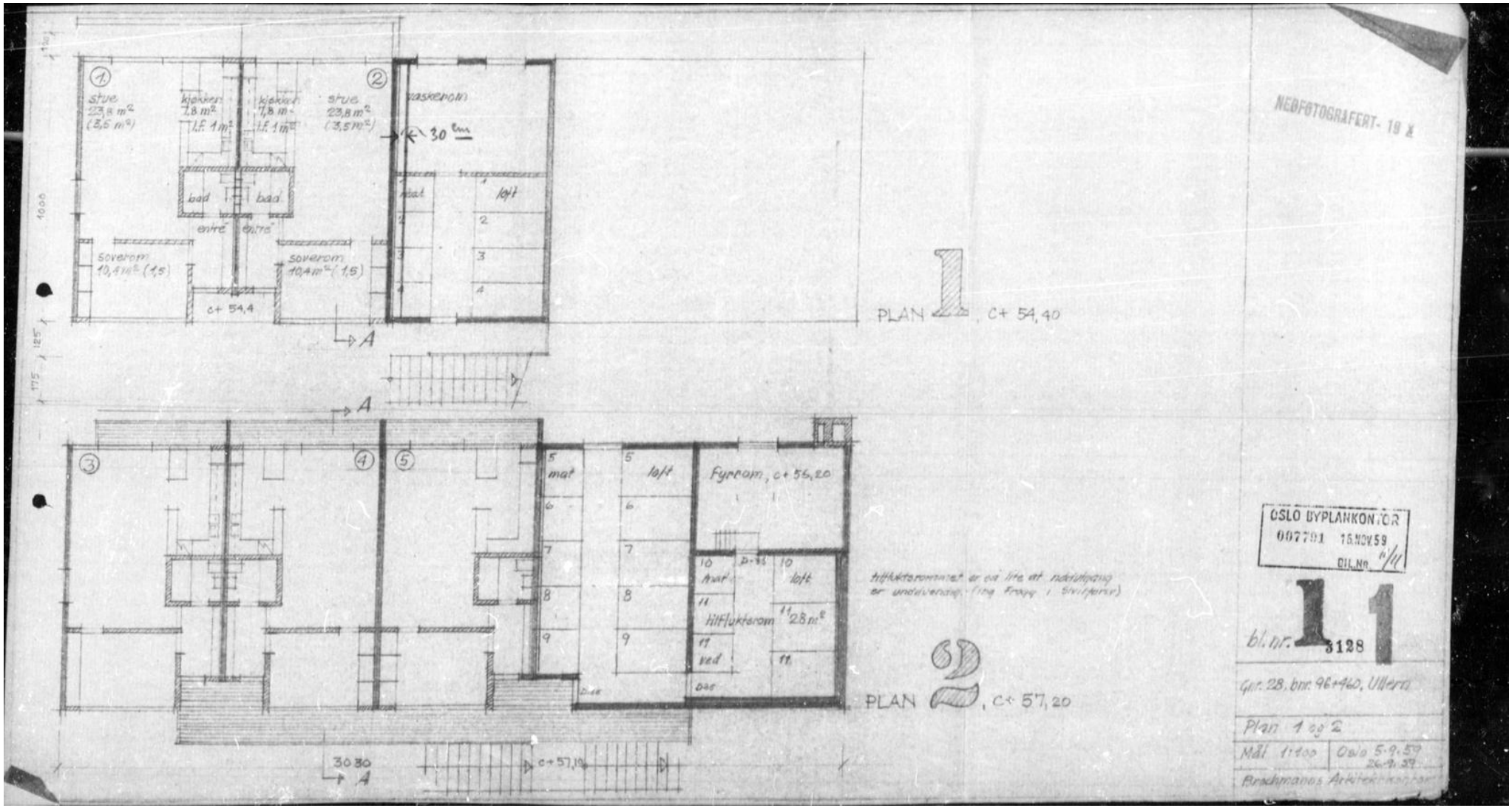
Gnr. 28, bnr. 96+460, Ullern

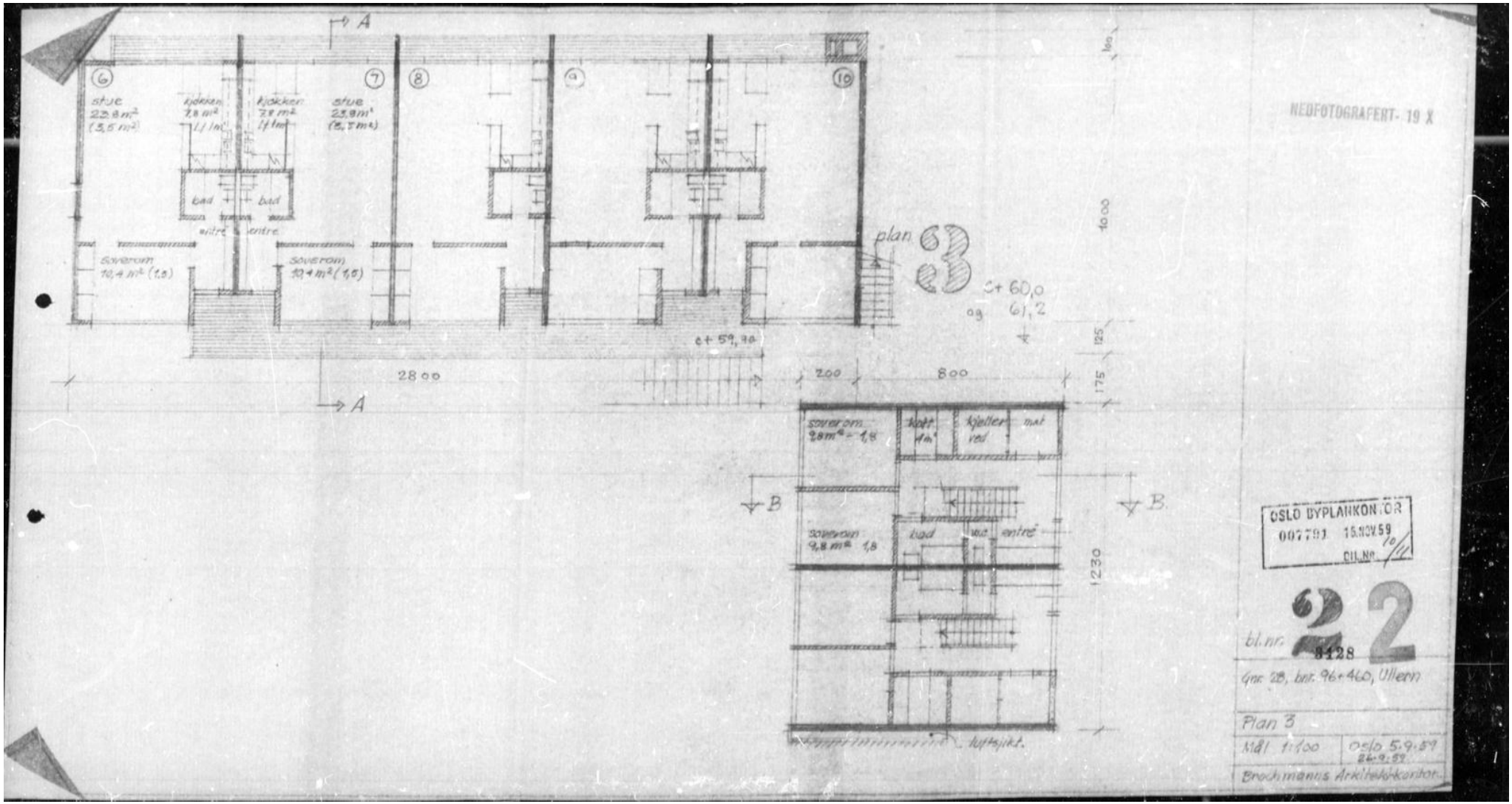
PLAN 4

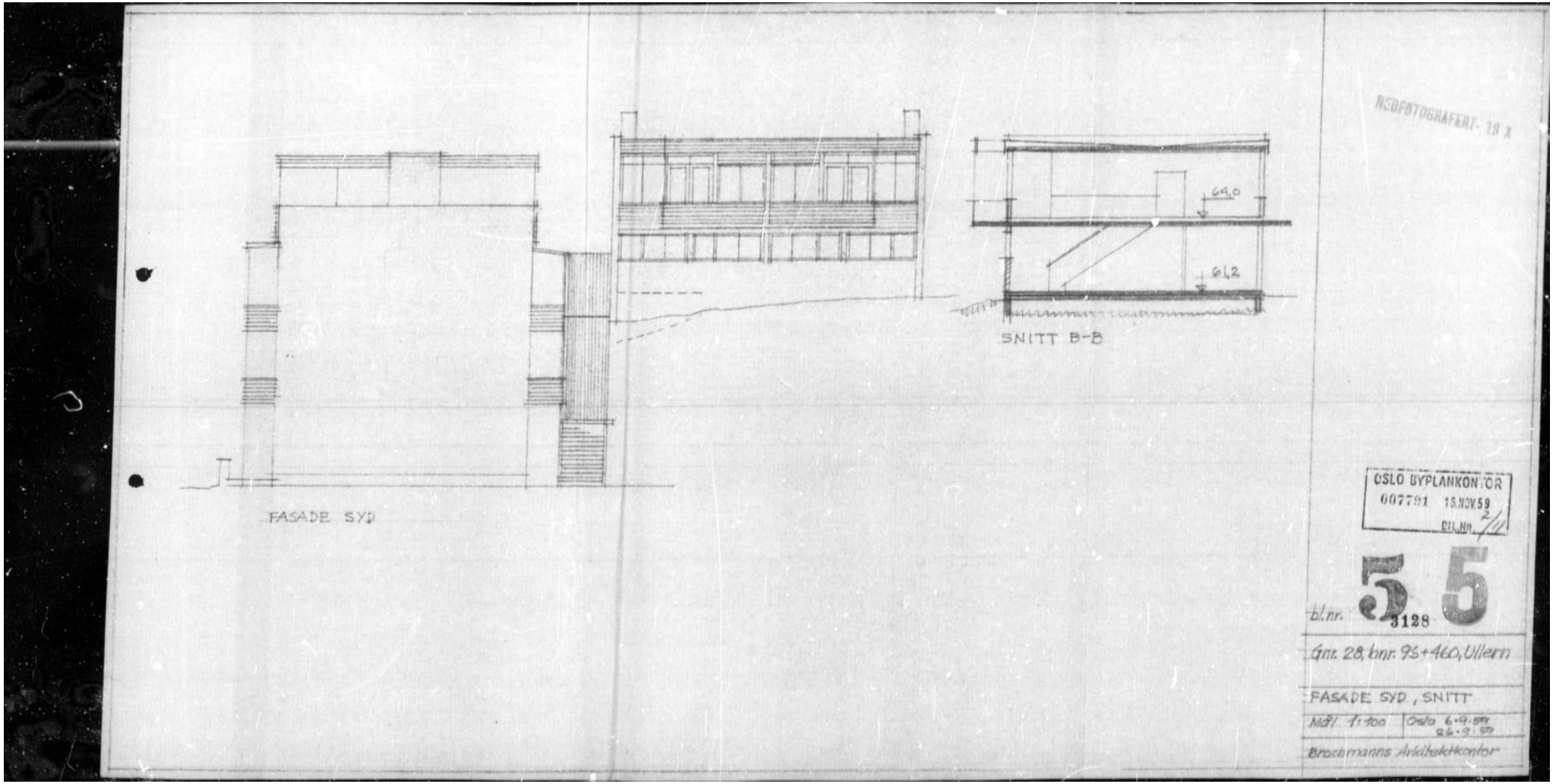
Målt 1:100

Oslo 5.9.59
24.3.60

Brochmann


stue 23,8 m² (3,5 m²)
kjøkken 7,8 m² I.F. 1 m²
kjøkken 7,8 m² I.F. 1 m²
stue 23,8 m² (3,5 m²)
vaskerom
30 cm
bad
bad
entré
entré
soverom 10,4 m² (1,5)
soverom 10,4 m² (1,5)
c+ 54,4
A
mat
loft
PLAN 1, c+ 54,40
mat
loft
Fyrrom, c+ 56,20
hvat
loft
Hiltfluktrom 2,8 m²
ved
PLAN 2, c+ 57,20
c+ 57,10
30 30
NEDFOTOGRAFERT- 19
OSLO BYPLANKONTOR
007791 16.NOV.59
DIL.NR. 11
bl.nr. 3128
Gnr. 28, bnr. 96+460, Ullern
Plan 1 og 2
Mål 1:100
Oslo 5.9.59
26.9.59
Arnstad Arkitektkontor


A
A
B
B
6
7
8
9
10
stue 23.8 m² (3,5 m²)
kjøkken 7,8 m²
kjøkken 7,8 m²
stue 23,8 m² (3,5 m²)
bad
bad
vestre entre
soverom 10,4 m² (1,8)
soverom 10,4 m² (1,8)
plan
c+ 60,0
og 61,2
c+ 59,70
2800
200
800
1000
125
175
1230
soverom 2,8 m² - 1,8
kott 1 m²
kjeller mat ved
soverom 9,8 m² 1,8
bad
wc
entré
luftsjakt.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
OSLO BYPLANKONTOR
007791 15.NOV.59
OR.NR.
bl.nr. 2 2
3128
Gnr. 28, bnr. 96+460, Ullern
Plan 3
Mål 1:100
Oslo 5.9.59
24.9.59
Brochmanns Arkitektkontor


FASADE SYD
SNITT B-B
64,0
61,2
OSLO BYPLANKONTOR
007791 15.NOV.59
Bl.nr. 3128
Gnr. 28, bnr. 95+460, Ullern
FASADE SYD, SNITT
Mål 1:100
Oslo 6.9.59
26.9.59
Brochmanns Arkitektkontor

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	28/460 Ullernchaussen 80 A + B	Journalnr. 89/3777-V
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring boligblokk	Innlevert. 12.9.89
Byggherre	Sameiet Ullernchausseen 80 v/I.R. Ansnes. Ullernchausseen 80A	
Anmelder	Ivar Rune Ansnes, Ullernchausseen 80 A, 0381 Oslo 3	

VL/RF

Oslo, den 1. mars 1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Fasadeendring i form av nye vinduer og balkongdører godkjennes som vist på tegningene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Ann-Brit Sivertsen
fung. overarkitekt

Vivi Larsen
ingeniør

9504

3 MAI 1976

BEGJÆRING til BYSKRIVEREN i OSLO

om oppdeling av eiendommen Ullernchaussèen 80 a/b gnr.28 bnr.460 til eierseksjoner.

3 MAI 1976

I

På eiendommen er 2 boligbygninger med 2 leiligheter i den ene og 11 leiligheter i den andre, alle leiligheter har W.C. og bad, sentralfyr fra den største boligblokken.

II

Eieren, A/S Ullernchaussèen 80, begjærer hele eiendommen delt opp i 13 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til sameieandelen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den tilhørende leilighet og andre rom som er tillagt seksjonen særskilt.

III

Sameiet utøves ellers i henhold til vedtekter, vedtatt av sameierne. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr.10.000,00 foran pengeheftelser på den enkelte sameieandelen, med prioritet for seksjon 3 til og med 12 etter kr. 100.000,00 og for seksjon 1, 2 og 13 med prioritet etter kr. 150.000,00, for felles utgifter innkalt etter sameiets vedtekter for inntil 1 år.

IV

Fordelingsliste:

Bygn. nr.:	Leil. nr.:	Seksj. nr.:	Rum:	Etasje:	Netto m^2:	Park. plass:	Kjeller bod:	Eier andel:
1	1	1	4+kjk.bad og boder	1 og 2	94,39	en på felles areal	i leilighet	100/811
1	2	2	"	1 og 2	94,39	"	"	100/811
2	3	3	2+kjk.+ bad	1	49,20	"	3 og 5	47/811
2	4	4	"	1	49,20	"	4 og 6	47/811
2	5	5	"	2	49,20	"	1 og 8	49/811
2	6	6	"	2	49,20	"	17 og 18	49/811
2	7	7	"	2	49,20	"	2 og 7	49/811
2	8	8	"	3	49,20	"	12 og 23	50/811
2	9	9	"	3	49,20	"	11 og 22	50/811
2	10	10	"	3	49,20	"	14 og 19	50/811
2	11	11	"	3	49,20	"	10 og 15	50/811
2	12	12	"	3	49,20	"	9 og 16	50/811
2	13	13	4+kjk.bad og terrasse	4	108,46	"	13 og 20 og 21	120/811

V

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan, plan over 1. og 2. etasje i bygning en og 1., 2., 3. og 4. etasje i bygning to med tilhørende kjellere, med fordeling av leilighetene og spesifikasjon over uterom inntegnet, vedligger begjæringen.

Oslo den, 30.4.67

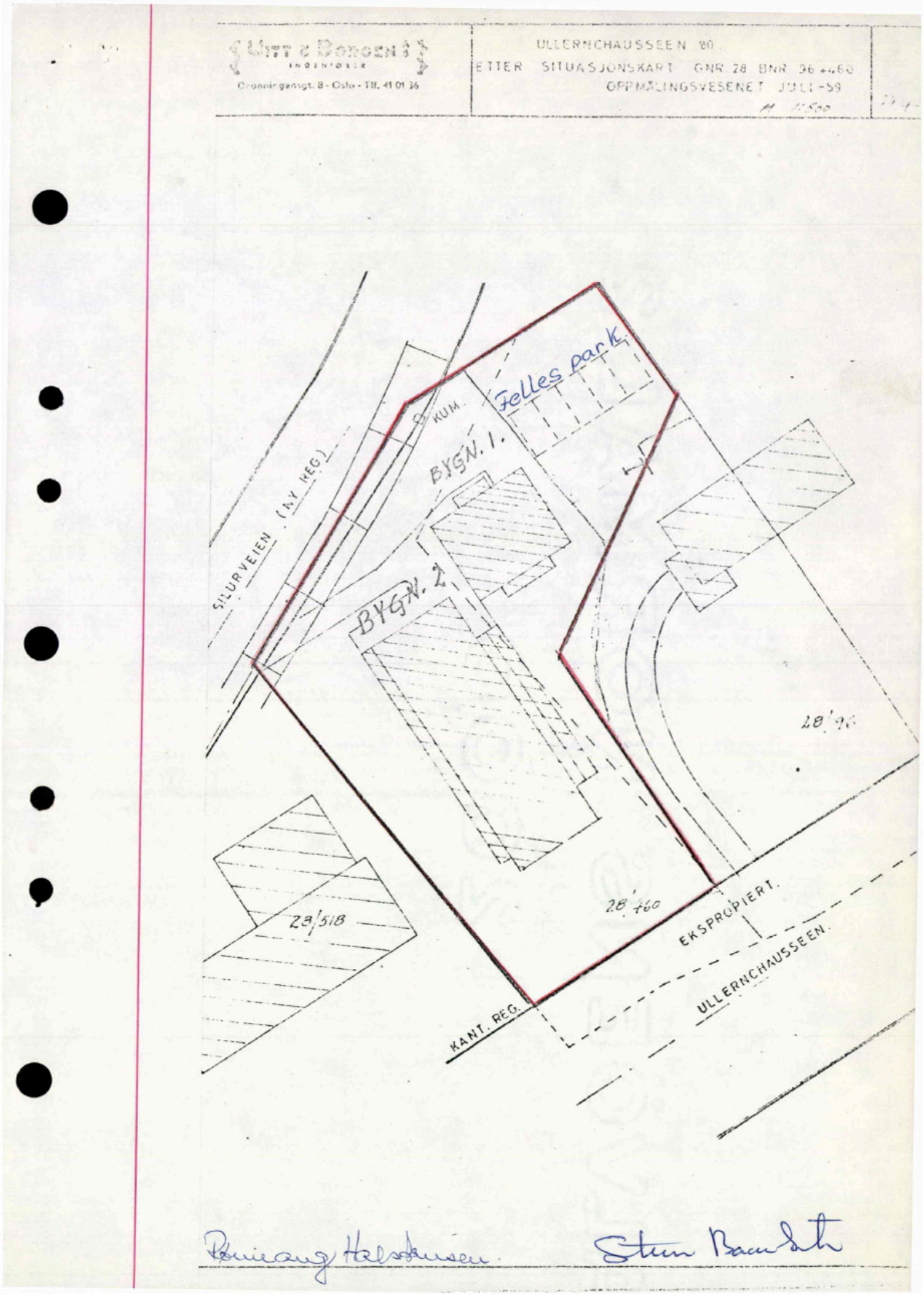
Rønnaug Halstensen
A/S Ullernchaussèen 80

Stein Baardseth
A/S Ullernchaussèen 80

Undertegnede vitner, som er over 20 år, bekrefter med dette at Rønnaug Halstensen og Stein Baardseth, som er oss personlige bekjent, har undertegnet denne begjæring i vårt samtidige nærvær og at de er over 20 år.

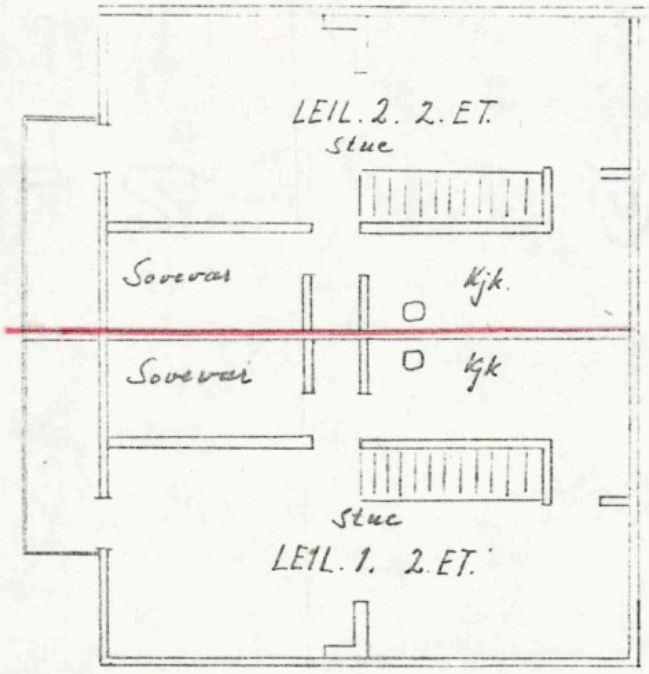
Oslo den, 30.4.67

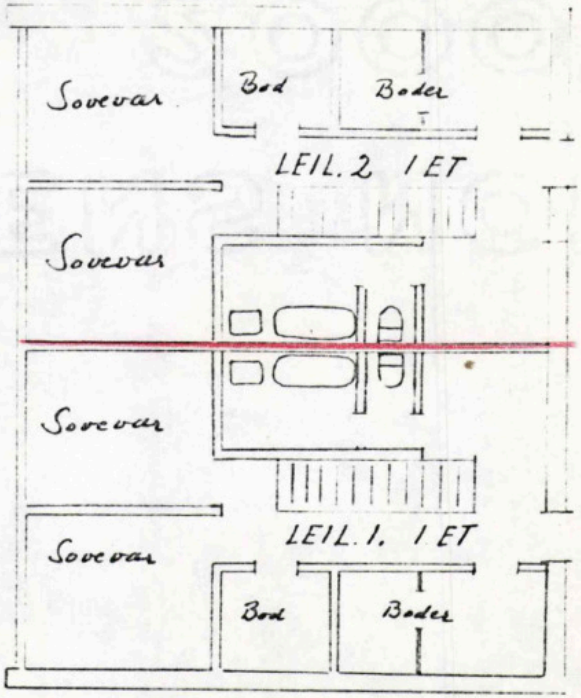
Tore Skåsmoen
Sjøgaten 3, Oslo 12.
Sjømann


ULLERNCHAUSSEEN 80.
ETTER SITUASJONSKART GNR 28 BNR 36 + 460
OPPMÅLINGSVESENET JULI-59
M 1:500
Felles park
KUM.
BYGN. 1.
BYGN. 2.
SILURVEIEN (NY REG.)
28/96
28/460
28/518
EKSPROPIERT.
ULLERNCHAUSSEEN.
KANT. REG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9504/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 12:04

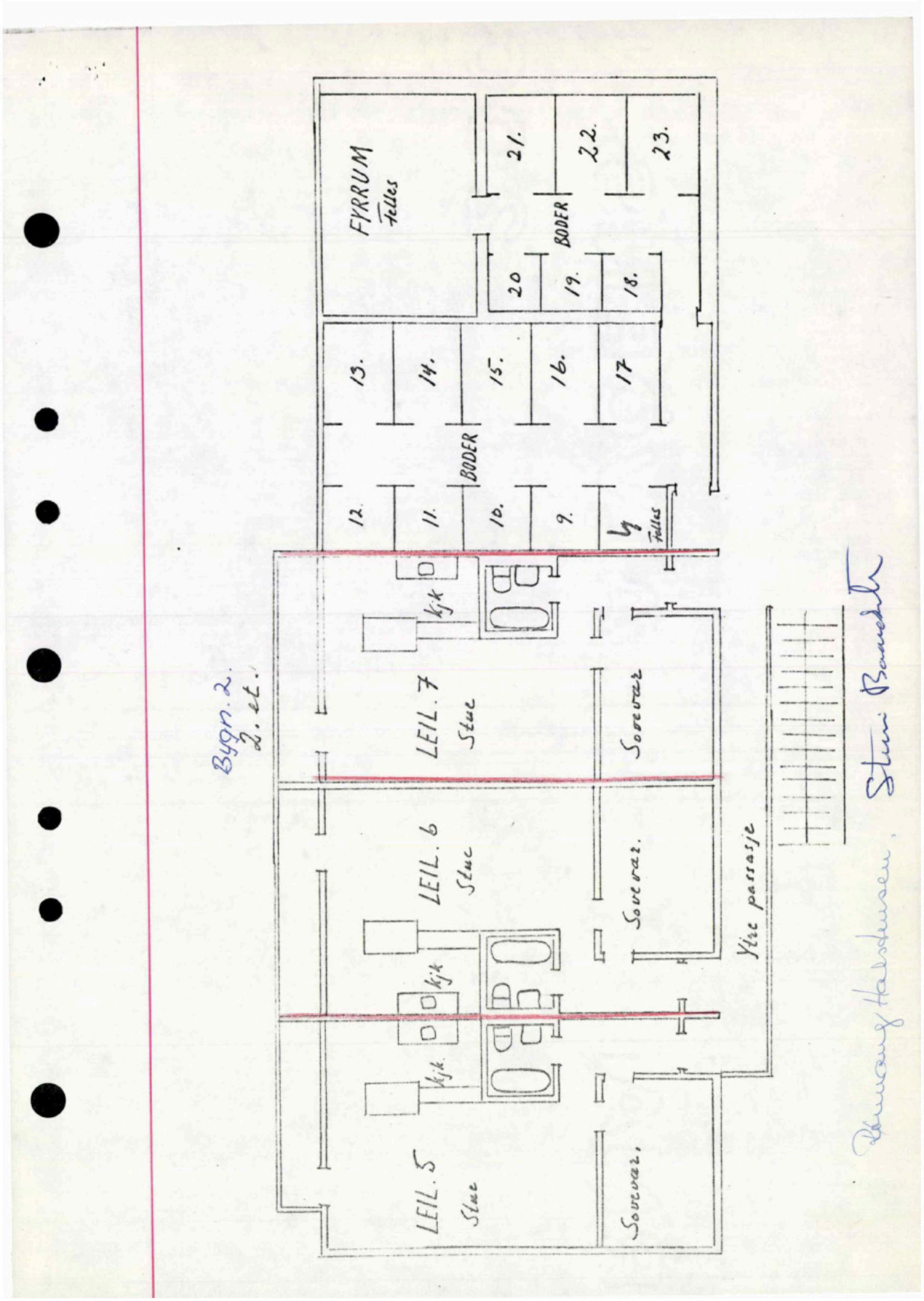
Bygn. 1
1 og 2 et

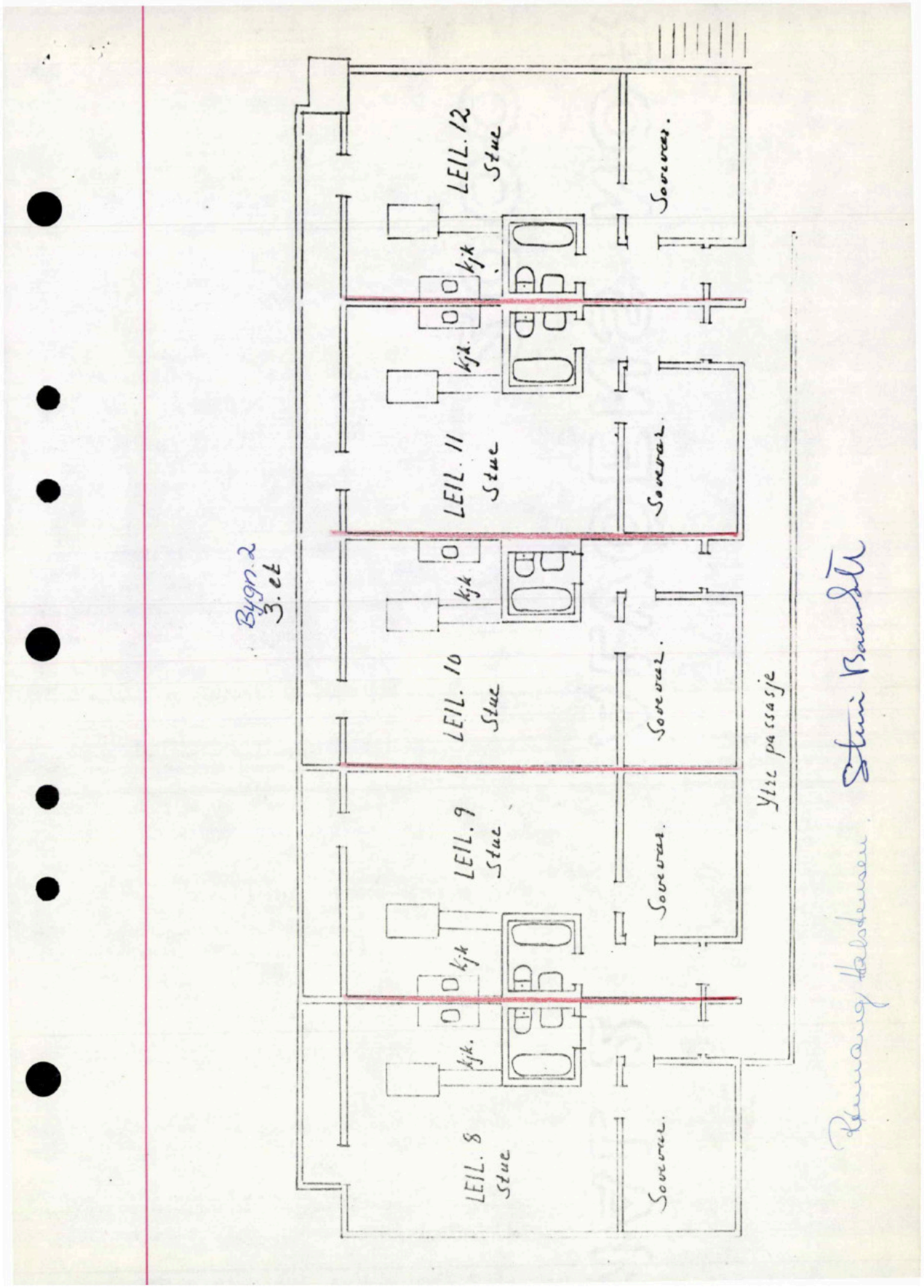




Rolmarg Halsdensen. Stein Baardsen

VASKERI.
Felles
5.
6.
7.
8.
BODER
4.
3.
2
1.
LEIL. 4.
Stue
Soverom
1. ET.
Bygn. 2
Stein Bendtz
Rømmang Halsteinsen
LEIL. 3
Stue
Soverom


FYRRUM
Felles
21.
22.
23.
BODER
20
19.
18.
13.
14.
15.
16.
17
BODER
12.
11.
10.
9.
4
Felles
Kjk
LEIL. 7
Stue
Soverom
LEIL. 6
Stue
Soverom
Kjk
Kjk.
LEIL. 5
Stue
Soverom,
Ytre passasje
Bygn. 2.
2. et.


Bygn. 2
3. et
LEIL. 12
Stue
Soverom.
kjk.
LEIL. 11
Stue
Soverom.
kjk.
LEIL. 10
Stue
Soverom.
kjk.
LEIL. 9
Stue
Soverom.
kjk.
LEIL. 8
Stue
Soverom.
Ytre passasje

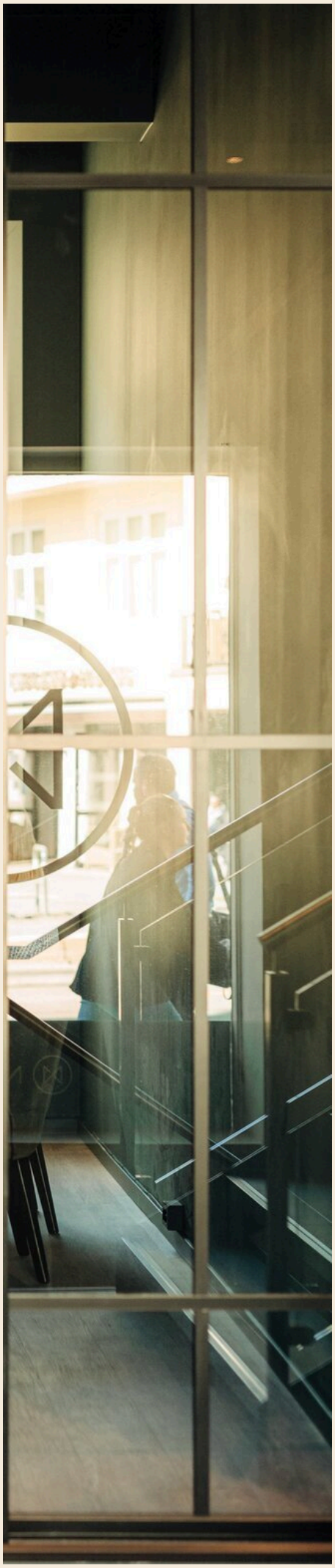
Soverom
Soverom
BD
Soverom.
Kjk.
LEIL. 13.
Stue
TAK-
TERASSE
Bygn. 2.
4. et.
Ramsøy Halstensen
Stein Ramdahl

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0241/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Silurveien 13 0380 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 460, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762