NORDVIK

Silurveien 47

2 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Silurveien 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
121	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 3R ende-/ utsiktsleilighet med solrik balkong på 13m². Flott utsikt. Garasje m/el, heis & gasspeis. Bygg fra 2007.

Prisantydning	**8 300 000,-**
Omkostninger	**208 590,-**
Totalpris	**8 508 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 838,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Silurveien 47 - En innbydende 3-roms selveier endeleilighet i 4. etasje med en fantastisk utsikt over Oslo og fjorden. Her får du etterspurte fasiliteter som heisadkomst, garasjeplass med elbil-lader, gasspeis og en stor overbygd balkong på ca. 13 m². Boligen har pene overflater, ligger i enden av bygget med lysinsslipp fra 3 sider, har store vindusflater og en praktisk planløsning. Omgivelsene er rolige og barnevennlige, med umiddelbar nærhet til T-bane, matbutikk og barnehage, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og turområder.

Høydepunkter:

- Innbydende 3-roms
- Bygg fra 2007
- Solrik balkong på 13 m²
- Nydelig utsikt
- Heis
- Oppvarmet garasje m/el
- Gass via fellesanlegg til grill og peis
- Bod på ca. 8 kvm
- Kort vei til T-bane
- Rolig og familievennlig nabolag

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm














TIMELESS
DESIGN










10:54
Miele
Miele
















Stopp
Koke-/Kulørtvask
Lettstelt
Finvask
Silke
Ull
Express
Automatic
Vasking
Tørking
Dør











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
36-0110/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Silurveien 47, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 1229, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Dagmar Tvaruzkova

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 508 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 521 590,- (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
2007

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 13 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 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
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og walk-in-closet.

Bod i 1 etasje på 8 kvm. Bod er merket med: 76

Sameiet har også sykkelbod med utgang rett ut.

Entré
Velkommen inn! Entreen gir et godt førsteinntrykk med god plass til både sko og yttertøy. Den romslige skyvedørsgarderoben sørger for praktisk oppbevaring og en ryddig inngang.

Stue
Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt - romslig og innbydende med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Gjennomtenkt planløsning gjør rommet enkelt å innrede etter eget ønske. Gasspeis skaper en lun stemning. Takhøyden er målt til 2,51 meter.

Fra stuen har du direkte utgang til en av leilighetens høydepunkter - en solrik, overbygd balkong på ca. 13 m². Leiligheten har gass til peis og grill via fellesanlegg.

Kjøkken
Leiligheten har delvis åpen kjøkkenløsning. Her får du godt med benkeplass og lagringsplass.
Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, gasstopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn, vinskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Stort, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, og dusjkabinett. Det er avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Soverom
Leiligheten har to soverom - noe som gir stor fleksibilitet. Begge soverommene har god plass til stor seng, og har rikelig med plass til oppbevaring. Hovedsoverommet har tilgang til eget walk-in-closet.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med elbillader.

I tillegg er det tre ekstra parkeringsplasser som tildeles av styret.

Ladestrøm til elbil/hybridbil, som er knyttet til sameiets felles anlegg, faktureres hver seksjon etterskuddsvis pr halvår etter forbruk og gjennomsnitts pris pr kwh for perioden. I tillegg faktureres kostnader som direkte kan knyttes til ladeanlegget etter forbruk.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: 4 terrasser i 49 må utbedres etter sommer

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?
Ja
Beskriv: Det skal bygges 2 etasjer i 45 pluss takterasse

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Utbygging i 45 mens det foregår

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Feil på 4 terrasser i 49,utbedring for mitt andel er ca.110000,-

Samsvarserklæring:
Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2007 med grunnmur av betongkonstruksjon.
Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade.
Yttertaket har ukjent tekking.

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

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

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.
Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

Innvendig > Overflater
Det er påvist stedvise riss/sprekker i overgang vegg/tak. Det er stedvise hakk, riper og sprekker i parkett.
Tiltak: Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tiltak: Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.

Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist svelling og mindre skader i overflater. Det er påvist fuktskjolder på vegg i kjøkkenskap etter drypplekkasje.
Tiltak: Svelling, mindre overflateskader og fuktskjolder i kjøkkenskap tyder på fuktpåvirkning. Forholdet bør følges opp, området holdes tørt, og eventuelle lekkasjer utbedres. Utbedring eller utskifting av skadet materiale kan vurderes ved behov.

Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Andre tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter. Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist missfarging i fuger. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er stedvise skruehull i fliser.
Tiltak: Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres. Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut. Skruehull må jevnlig kontrolleres og tettes med egnet materiale for å forhindre att vann ledes inn i konstruksjon. Det er ukjent om skruehull har perforert tettesjikt.

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er påvist sprekker i enkelte fliser.
Tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Videre bruk av dusjkabinett/badekar anbefales. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser, som igjen kan skade tettesjikt og underliggende konstruksjoner. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, må utbedring gjennomføres for å hindre fuktskader. Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut.

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Sluket har begrenset tilgjengelighet grunnet dusjkabinett.
Tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre bruk av dusjkabinett/badekar, hvor vannet ledes direkte til sluk anbefales. Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.
Tiltak: Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset

Bygningsdeler som har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er påvist drypplekkasje fra avløpsrør til vask på kjøkken.
Drypplekkasje fra avløpsrør kan gi fukt- og følgeskader i kjøkkenskap og konstruksjoner. Lekkasjen bør utbedres for å hindre videre skade.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, gassgrillen på terrassen og glassplater på kjøkkenet følger med.

Induksjonplaten er defekt.

Vinskap, kaffemaskin, tallerkenvarmer, dampovnen, stekeovn, kombiskap, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med, men kan kjøpes ved avtale.

Prismekronen på det store soverommet, og fastmontert brannsikker safe i gang følger ikke med, men kan kjøpes ved avtale.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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
D - rød
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
Elektrisk oppvarming.

Varmtvannstank på 140 liter fra 2007 plassert på kjøkken.

Leilighetens tilluftsløsning gjennomtilluftsventiler og avtrekksventiler. Motorenhet med rotorteknologi plassert i entré.

Felles opplegg til gassanlegg. Leilighet har gasspeis, platetopp med gass og mulighet for tilkobling av gassgrill på balkong i følge eier.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 723 kWh og gasskostnad på kr 3 515. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 838,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Vedlikeholdsfond - Panorama: kr 620,41
- Felleskostnader: kr 6 217,48

Avdeling PANORAMA har vedtatt balkongrehabilitering med en samlet kostnadsramme på ca. kr 3 500 000,-. Kostnaden finansieres ved kapitalinnkreving fordelt etter eierbrøk, og innkreves i tre rater med forfall 01.08., 01.10. og 01.12.

Selger opplyser at totalbeløpet utgjør ca. 110 000 kr for denne seksjonen .

Eiendomsskatt
Kr 1 170,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 995 863,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 983 453,- 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 10.000.000, 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 Boligsameie, orgnr. 989582135

Om sameiet
Velkommen til Silurveien Boligsameie.
Sameiet består av 99 seksjoner. Silurveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989582135, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Silurveien 47-59.

- Sameiet er delt i to. Silurveien 53-59 heter Park. Silurveien 47 og 49 heter Panorama.
- Sameiet består av Park garasje og Panorama garasje. Park har totalt 74 garasjeplasser hvorav 5 gjesteplasser. Panorama har totalt 40 parkeringsplasser hvorav 5 gjesteplasser og mc-parkering. Leie av parkeringsplass mellom seksjonseiere avtales på privat basis og i henhold til sameiets husordensregler.
- Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Kjøper og selger blir fakturert kr 2.000,- for flyttegebyr (jfr. vedtektene) samt administrasjonskostnader f.t. kr 94,- pr. faktura til OBOS. Ved utleie likeledes kr. 2.000,- for innflytting og kr.2.000,- for utflytning. Gebyret må betales en uke før overtakelsesdato for nye eiere eller ny leietagers garasjetilgang (mobil nr oppgis).
- Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Vaktmesterselskapet «1 Hjelpende Hånd» - har ansvar for drift av ute området, klipping av plen, beskjæring av busker og trær i tillegg til snømåking og strøing av inngangspartier. De har også ansvar for håndtering av søppelcontainerne i Park, rengjøring i fellesområder samt garasjevask og bestilling av containere til dugnaden.

Utdrag fra styrets årsberetning:
Fra styrets arbeid kan følgende nevnes i tillegg til ordinær drift:
Økonomien utfordres både i Park og Panorama av at vedlikeholdsbehovet øker pga. en bygningsmasse og tekniske anlegg på ca. 20 år. Vi vil redegjøre nærmere for hva som er utført i 2025 og hittil i 2026 og hva vi forventer vil komme i Park og i Panorama de nærmeste årene.

PARK:
Grunnet vannlekkasjer i nr. 55 ble hele taket skiftet ut og takterrassen gjenoppbygget. Arbeidene ble utført av A. Hansen Gruppen AS med bistand fra OPAK AS. Foreløpig er det ikke behov for ytterligere takreparasjoner i Park.
Pga. vannlekkasjer i garasjen har det blitt utført dreneringsarbeider bak nr. 53 og 55. Arbeidene ble vesentlig dyrere enn forutsatt da det viste seg at muren inn mot garasjen ikke var forskriftsmessig poretettet. Arbeidet ble utført av OPAK AS og firmaer anbefalt av OPAK AS. Prosjektet ble mer omfattende og tok lenger tid enn planlagt. Prosjektet har av flere grunner til tider vært krevende å håndtere, noe som kostet Park både tid og penger i form av ekstern bistand.
Maling av oppganger i nr. 53 og 55 ble gjort i 2025 og tilsvarende er gjort i nr. 57 og 59 våren 2026.

Lamper i bod områder og tekniske rom er skiftet til LED lys.
Felles varmtvannsberedere er byttet ut i februar 2026.
Pålagt vedlikehold av alle heissjakter er gjennomført.

PANORAMA:
Brannvarslingsanlegget ble skiftet ut for å bli oppdatert til dagens standard, da det eksisterende anlegget var utdatert.
Under en tidligere systematisk tilstandskontroll av gassanlegget fikk vi avvik på grunn av manglende dokumentasjon. Med hjelp av Alfa Olis skal nødvendig dokumentasjon nå være på plass. Vi avventer resultatene fra årets tilstandskontroll.
Det har vært vannskader i flere leiligheter av ulike årsaker. Også fellesområder har i enkelte av tilfellene blitt påført skader. Reparasjoner har i de fleste tilfeller blitt dekket av sameiets forsikring. Egenandel eller kostnad for reparasjon, som forsikringen ikke dekker, har i de fleste tilfeller blitt belastet seksjonseier. Styret har fått bekreftet at alle seksjoner nå har skiftet sikkerhetsventil på VV-tank og installert Waterguard. Styret har også oppfordret seksjonseiere til å teste stoppekran for vann i egen seksjon, og bytte denne dersom den ikke fungerer.
I november ble det oppdaget setningsskader på en balkongrekke i nr. 49. Styret har engasjert OPAK AS for å vurdere diverse byggetekniske forhold, og å være prosjektleder. I samråd med OPAK AS ble det konkludert med at den må rives og bygges opp igjen da den er utilstrekkelig fundamentert. Dette blir et stort prosjekt og kostnadene er foreløpig estimert til ca. kr 3,5 mill.
Avtale med Silurveien 45 AS er signert, jfr. sak 10 på årsmøte 2025. Dette gjelder salg av 110 kvm av fellesområdet for kr 100.000 samt opparbeidelse av tursti med beplantning langs nr. 49.
Arbeidet med å skifte lamper i bod områder og oppganger til LED lys ble startet i 2026 og vil bli fullført i løpet av våren.
Vedlikehold av tre verandadører som ikke lot seg lukke helt på grunn av slitasje og feilmontering. Arbeidet er gjennomført i 2025 og 2026.
Oppfølging av vannskade som skyldes byggetekniske feil blir sluttført i 2026.
Identifisering og merking av stoppekraner er fullført i 2026.
Pålagt vedlikehold av alle heissjakter er gjennomført.

Fremtidig vedlikehold Park:
Følgende utskiftinger/vedlikehold må påregnes innen 3-5 år:
Heiser (utskifting 4 stk.)
Ventilasjonsanlegg, i garasjen (utskifting)
Graving/drenering bak nr. 57 og 59 på grunn av manglende poretetting av Leca mur. Tidligere utført arbeid var ikke tilstrekkelig til å løse problemet.
Oppfølging av vanninntrenging i garasjen.
Brannisolasjon av bærebjelker i garasjen mellom nr. 53 og 55.
Reparasjon av sprekker i mur enkelte steder.
Vedlikeholdsspyling av avløpsnettet (7 år siden sist)

Fremtidig vedlikehold Panorama:
Følgende utskiftninger/vedlikehold må påregnes innen 3-5 år:
Vedlikehold av tak da det er konstatert lekkasje i nr. 49
Nytt nøkkelsystem
Vedlikehold av verandadører og verandagulv
Maling av fasader og vinduskarmer
Heiser (utskifting 2 stk.)
Oppussing av oppganger og fellesarealer.
Vedlikeholdsspyling av avløpsnettet (7 år siden sist)

Styreleder opplyser:

Det må påregnes flere vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer pga byggenes alder.

Det har vært skjeggkre i Panorama og noe problemer med rotter i Park. Begge deler er under kontroll. Ingen observasjoner av skjeggkre siste årene.

Noe økning i felleskostnader må påregnes i årene som kommer pga vedlikeholdsarbeid.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår (gjelder Park):
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208712713
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 1 414 645,00
Innfrielsesdato: 30.12.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes inntil 2 dugnader pr år. Dugnadskomiteen

vil kunne tildele arbeidsoppgaver for dem som ikke kan møte til dugnad. Beboere som av ulike grunner er forhindret fra å delta, anmodes om et dugnadsbidrag på kr 250.

Dyrehold
Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6648164

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 256 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Ullern i Oslo. Det er nærhet til barnehager, skoler på alle trinn, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av forretninger. Det er også nærhet til flere treningssentre og ellers flotte tur- og friluftsområder, som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Søndagsåpen Joker ligger i gangavstand fra boligen, og ellers er Ullernåsen T-banestasjon i umiddelbar nærhet, hvorfra du kan komme til sentrum på kort tid. Legevakt Vest ligger rett i nærheten - nederst i Silurveien.

Boligen ligger rett ved Mærradalen, som er et trangt dalsøkk med stort biologisk mangfold, ikke minst takket være Mærradalsbekken som renner i dalbunnen. Langs bekken går det turvei i en to km lang strekning fra Ullernschauséen til Sørkedalsveien ved Huseby. Herfra går det fine turstier videre mot Bogstad med badeplass, golfbane og Bogstad Gård med nydelig park, husdyr og hyggelig kafé.

Et stykke fra Bogstad og innover Sørkedalen ligger Wyllerløypa, som er en del av Oslo Vinterpark Tryvann. I tillegg til Alpinanlegg og preparerte langrennsløyper byr Nordmarka også på flotte turopplevelser om sommeren med sitt store skogsveinett, turisthytter og idylliske vann.

I retning mot fjorden ligger Sollerud badestrand og Vækerøparken ca 2,5 km unna. Det går også en fin turvei langs Lysakerelven fra Lysaker og helt opp til Grini og videre opp mot Fossum og Bogstadvannet.

For utøvelse av sport, idrett og annen trening finnes flere idrettslag og treningssentre; Ullern Trenings-studio, Ullern og Røa Idrettslag, med fotball og bandy, Njårdhallen med både turn, tennis, håndball, fekting mm, samt SATS treningsstudio. I tillegg har du SATS Røa Bad med svømmehall, badstuer og trening i vann. SATS er også på CC Vest.

Dagligvarehandelen kan gjøres i nærbutikken Joker, Rema 1000 Vækerøveien eller Kiwi og Coop Prix på Lilleaker. Kjøpesenteret CC Vest ligger 15 minutters gange fra boligen. Her finner du et variert utvalg av kjedebutikker, kaféer og restauranter.

Røa senter har et utvalg småbutikker, kaféer, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, matbutikker, mm. Alternativt kan T-banen fra Ullernåsen stasjon ta deg til Bekkestua, hvor du finner alle typer forretninger, bakerier, kaféer og restauranter.

Det finnes flere muligheter for offentlig transport i området. Den nærmeste er T-banen fra Ullernåsen og ligger i umiddelbar nærhet. Med banen herfra er du i sentrum på under ett kvarter. Nærmeste bussholdeplass er ved Radiumhospitalet, hvor du kan ta Rute 23, som går mellom Lysaker og Simensbråten. Fra Lilleaker går Trikkelinje 13, som går mellom Bekkestua og Bjørvika. Lysaker stasjon er et kollektivknutepunkt. Her er bussterminal m/flere busslinjer, både lokale og til litt fjernere destinasjoner. I tillegg til lokale tog og regiontog stopper også flytoget på Lysaker. Det tar 40 min til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.10.2007. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Før ferdigattest kan gis må tomtegrense mot naboer være avklart. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.07.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

Pågående plansaker i nærheten:

Saksnr: 202007578
Saken gjelder: Silurveien 41. Ønsker å rive rekkehusene i Silurveien 41 og oppføre ny bebyggelse, ca. 121 enheter.
Sakstype: Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024635193&fileid=11640349

Pågående byggesaker i nærheten:

Silurveien 49 - riving og oppføring av balkonger
Saksnummer: 202602619
Tillatelse til tiltak:

Silurveien 45 - påbygg og ombygging av telesentral til boliger
Saksnummer: 202507712
Det er gitt rammetillatelse: Tiltaket gjelder ombygging av eksisterende telesentral til boligformål, samt etablering av et påbygg i 2–3 etasjer som samlet gir rom for om lag 30 leiligheter. Det søkes om etablering av nye balkonger og uteplasser, utskifting av vinduer, riving av eksisterende takoppbygg og tekniske installasjoner, samt enkelte nye vindusåpninger for å sikre tilstrekkelig dagslys. Prosjektet omfatter også etablering av felles innvendige arealer i 1. etasje og felles uteoppholdsarealer på bakkeplan og tak.
https://www.sem-johnsen.no/boliger/silurveien-45

Silurveien 43 - etablering av takterrasse og utvendig rømningstrapp
Saksnummer: 202505893
Det er gitt igangsettingstillatelse: Søknaden omfatter etablering av takterrasse samt en utvendig rømningstrapp i Silurveien 43. rømningstrappen etableres på gavlfasaden mot nordøst. Det etableres også en trappeheis fra 5. til 6. etasje i forbindelse med tiltaket.

Ullernåsen - t-bane - Foreløpig sak
Saksnummer: 202504269

Ullernåsen t-banestasjon - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom
Saksnummer: 202512423
Tillatelse til tiltak: Søknaden omfatter oppføring av nytt bygg som skal inneholde signalanlegg for T-banenettet i Oslo ved Ullernåsen T-banestasjon, i bydel Ullern. Bygningen vil være 19 m2 BRA.

Silurveien 18 A-C - oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnummer: 202514370
Det er gitt igansettingstillatelse: Tiltaket omfatter oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller og tilhørende utomhusareal i Silurveien 18-20, bydel Ullern, m.m.

Øvre Ullern terrasse 27 B - oppføring av enebolig
Saksnummer: 202507711

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

301/28/1229/76:
05.07.2002 - Dokumentnr: 44457 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Plan-og bygningsloven § 67 vedr.vei.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1229
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2004 - Dokumentnr: 5456 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Ved Samferdselsetaten org.nr: 976 062 035
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1229
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Bestemmelse om evigvarende bruksrett til Oslo kommune og allmennheten for gang og sykkelvei
---
Nye vilkår
Bestemmelse om midlertidig bruksrett for Oslo kommune og allmennheten til vendehammer
Bestemmelse om drift og vedlikehold

01.04.2004 - Dokumentnr: 23279 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 67.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om plikt til vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1229

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2006 - Dokumentnr: 8225 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2009 - Dokumentnr: 291225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1004
Rettighet til å ha oppført dragere med betongplate med delvis beliggenhet på eiendommen.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2006 - Dokumentnr: 8225 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/6854
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-99

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 74 700,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg boligstyling kr. 15 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 0,-
veiledningstime boligstyling kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 168 950,- 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 1. juni 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Silurveien 47

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	**10 min** 0.9 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 149 elever, 15 klasser	**14 min** 1.1 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	**15 min** 1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	**18 min** 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	**16 min** 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**16 min** 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**10 min** 5.7 km

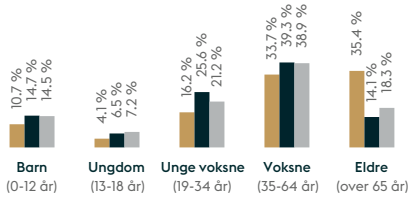
Offentlig transport

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	**2 min** 0.2 km
Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	**12 min** 1 km
Ullern Linje 13	**16 min** 1.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**8 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 10.6 km

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	**7 min** 0.4 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	**8 min** 0.7 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage ... 81 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Bjørnsletta skole	11 min
Skogfaret Vel	14 min
MOVA Ullern	12 min
Basic Treningssenter	22 min

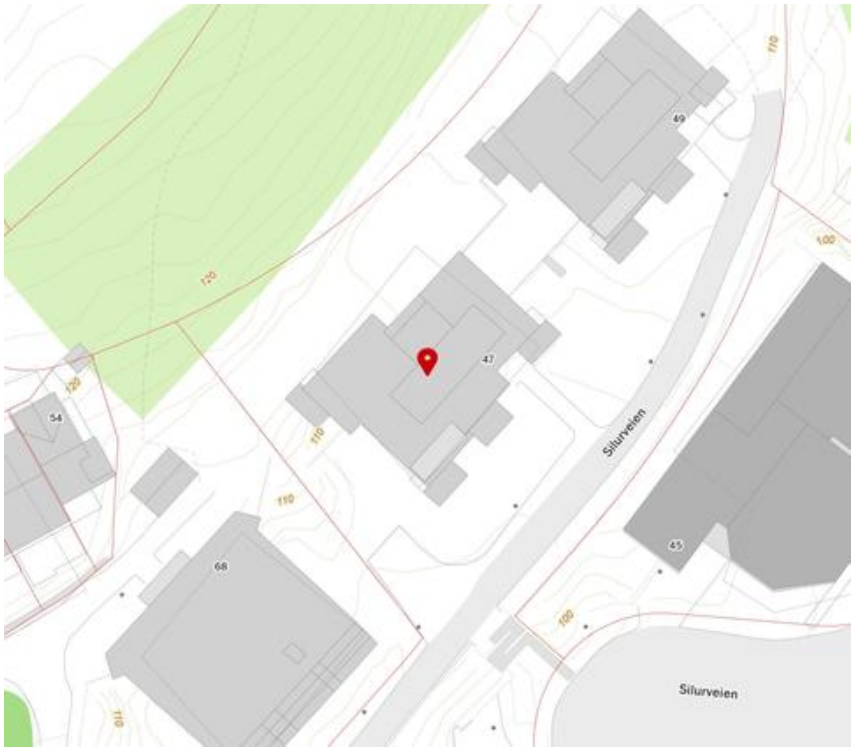
«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Silurveien 47, 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 1229, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2356 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SR2025

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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Bygningen er oppført i 2007 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

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

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

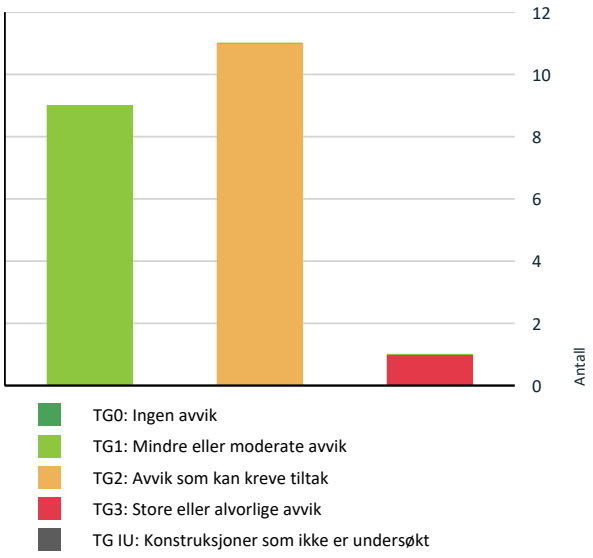
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0404

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

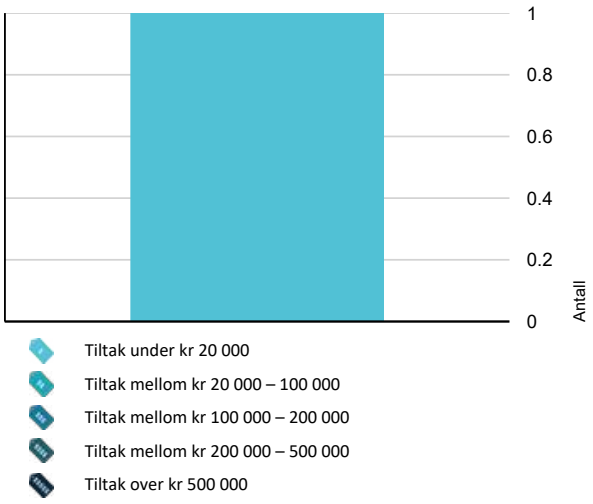
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0404

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0404



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2007. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2007. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (B30/35DB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-østvendt balkong på 12,5 kvm med utgang fra stue/spisestue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning, stikkontakt og opplegg for gass.

Rekkverkshøyde: 103 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater var snødekt ved befaring, overflater er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport



Snødekte overflater

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elemtskjøter i enkelte rom.

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

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist stedvise riss/sprekker i overgang vegg/tak.
Det er stedvise hakk, riper og sprekker i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Riss



Gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført på stort soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 16 mm

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører i forhold til alder og bruk.

Årstall: 2007

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.
Arbeid utført av: Ukjent.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2007

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Overflater bak duskabinett/badekar kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist missfarging i fuger.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Det er stedvise skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut.

Skruehull må jevnlig kontrolleres og tettes med egnet materiale for å forhindre att vann ledes inn i konstruksjon. Det er ukjent om skruehull har perforert tettesjikt.



Missfarging i fuger



Svertesopp i silikonfug



Skruehull

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 15 mm.

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

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

Overflater under dusjkabinett/badekar kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Det er påvist sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser, som igjen kan skade tettesjikt og underliggende konstruksjoner. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, må utbedring gjennomføres for å hindre fuktskader.

Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut.



Sprekker i fliser

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.
Vegger: Ukjent

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

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Sluket har begrenset tilgjengelighet grunnet dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Videre bruk av dusjkabinett/badekar, hvor vannet ledes direkte til sluk anbefales.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.



Sluk

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjkabinett, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport



Papirtest

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

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

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

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Sjakt og installasjoner.

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

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med plater.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, gasstopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn, vinskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling og mindre skader i overflater.
Det er påvist fuktskjolder på vegg i kjøkkenskap etter drypplekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling, mindre overflateskader og fuktskjolder i kjøkkenskap tyder på fuktpåvirkning. Forholdet bør følges opp, området holdes tørt, og eventuelle lekkasjer utbedres. Utbedring eller utskifting av skadet materiale kan vurderes ved behov.



Overflater



Overflater



Overflater



Overflater

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår.

Intern stoppeventil plassert i fordeleskap, stoppeventil er testet ved befaring.

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

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.



Fordelerskap

Tilstandsrapport

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra byggeår.

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

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist drypplekkasje fra avløpsrør til vask på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drypplekkasje fra avløpsrør kan gi fukt- og følgeskader i kjøkkenskap og konstruksjoner. Lekkasjen bør utbedres for å hindre videre skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennomtilluftsventiler og avtrekksventiler.

Motorenhet med rotorteknologi plassert i entré.

Vær klar over at det må gjennomføres jevnlige servicer og filterbytte.

Årstall: 2007



Motorenhet



Manual

TG 1 Gassinstallasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles opplegg til gassanlegg.

Leilighet har gasspeis, platetopp med gass og mulighet for tilkobling av gassgrill på balkong i følge eier.

Det foreligger dokumentasjon på gjennomført service.

Årstall: 2007

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 140 liter fra 2007 plassert på kjøkken.

Direkte tilkobling av el: Nei
Lekkasjesikring: Ja, det er montert vannvakt.

Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering.

Merk at det i dag er krav til fast tilkobling av varmtvannstanker. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. 400.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré.
Forbruksmåler og hovedsikring: Plassert i fellesareal.
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er påvist løs bryter på soverom.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll og utbedring av avvik. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt



Løs stikkontakt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

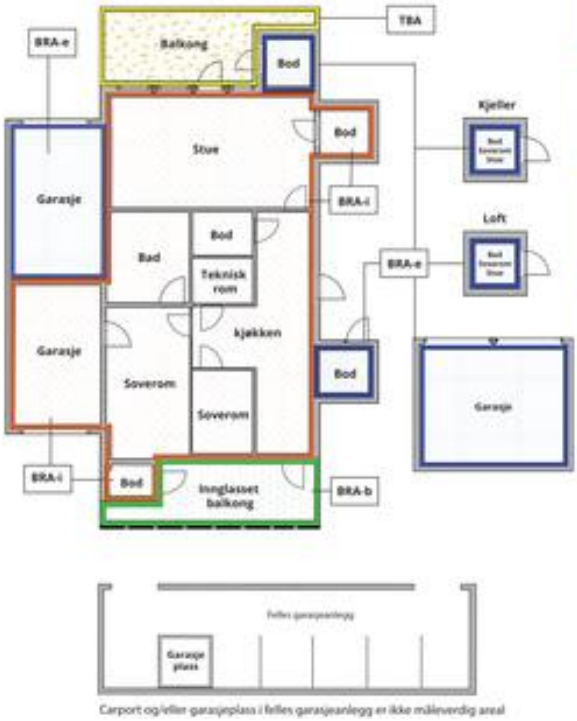
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0404

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	83			83	13
1 etasje		8		8	
SUM	**83**	**8**			**13**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, walk-in closet		
1 etasje		Bod	

Kommentar

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

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,51m

Bod i 1 etasje på 8 kvm. Bod er merket med: 76

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

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 36 med elbillade for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.
Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Dagmar Tvaruzkova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1229		76		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Silurveien 47

Hjemmelshaver
Tvaruzkova Dagmar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	16.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dagmar Tvaruzkova	9578-5999-4-3096211	2026-05-11 08:24:24

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
3. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Silurveien 47, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Dagmar Tvaruzkova

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. november 2007

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81469785
Forsikret i: YS Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 4 terrasser i 49 må utbedres etter sommer

---

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?

Ja

Beskriv: Det skal bygges 2 etasjer i 45 pluss takterasse

---

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?

Ja

Beskriv: Utbygging i 45 mens det foregår

---

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

Ja

Beskriv: Feil på 4 terrasser i 49,utbedring for mitt andel er ca.110000,-

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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.

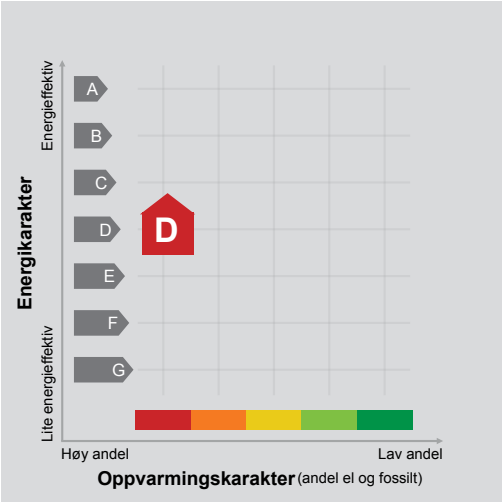
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0110/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81793298
Merkenummer	Energiattest-2025-231838
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Silurveien 47	81793298	H0303	72	0	
Silurveien 47	81793298	H0404	76	0	
Silurveien 47	81793298	H0504	80	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	26.11.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	26.11.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	26.11.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	09.12.2017

Areal ytteregger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	61,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	130,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 717 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	144,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 538 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 717 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 717 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 717 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0110/26 . Vår ref.: 5982-1-076 Dato: 20.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Silurveien Boligsameie
Organisasjonsnr:	989582135
Seksjonseier:	Tvaruzkova, Dagmar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	076
Adresse:	Silurveien 47, 0380 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	28
Bnr.	1229

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6648164.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet er delt i to. Seksjon nr 1 til 64 kalles Park (avd.AV-B15982) Silurvn. 53-59 og fra seksjon nr 65 til 99 Panorama (avd. AV-B25982) Silurvn. 47 og 49. Seksjon 65-99 i Panorama har gass. Det er opplegg for gass såvel på kjøkken (komfyr) og gassgrill på veranda. Kostnad til forbruk og service utfaktureres 1 gang pr år, i begynnelsen av juli for perioden 1.7. - 30.6. Varmtvann er inkludert i Avdeling Park (snr.1-64) ; dette er ikke tilfelle for Panorama (snr. 65-99) hvor det er hurtigbereder i hver leilighet Park har sprinkler anlegg og Panorama har brannalarm anlegg med direkte melding til Brannvesenet. Det følger en garasje med hver boligseksjon ved salg. I tillegg er det tre ekstra parkeringsplasser som tildeles av styret. Eiendommen Silurveien 14 var søkt foreslått erstattet av en større og høyere boligblokk med underjordisk parkering. Oslo kommunes detaljregulering er innklaget for fylkesmannen for Oslo og Akershus, som gav avslag på klagen. Forslag er forkastet. Kjøper og selger blir fakturert kr 2 000,- for flyttegebyr (jfr. vedtektene) Ved utleie likeledes kr. 2 000,- for innflytting og kr.2 000,- for utflytning. Gebyret må betales en uke før overtakelsesdato for nye eiere eller ny leietagers garasjetilgang (mobil nr oppgis). De som leier ut sin leilighet MÅ opplyse styret om leietagers navn og kontaktdata, samt egen adresse man bor på. Avdeling PANORAMA har vedtatt balkongrehabilitering med en samlet kostnadsramme på ca. kr 3 500 000,-. Kostnaden finansieres ved kapitalinnkreving fordelt etter eierbrøk, og innkreves i tre rater med forfall 01.08., 01.10. og 01.12.

Selskapets totale lån og vilkår (gjelder Panorama):

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208712713
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	1 414 645,00
Innfrielsesdato:	30.12.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 837,89,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond - Panorama	620,41	
Felleskostnader	6 217,48	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	298,-
Fradragsberettigede kostnader:	209,-
Annen formue:	22 983,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet (leiligheten ligger i Park):

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208712713
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henrik Bager, e-post: silurvn@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5982
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Bjørnsletta skole, Åsjordet 5, 0381 Oslo. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025-2026
7. Endring av vedtektenes kapittel 11, diverse opplysninger (2/3-flertall)
8. Deltakelse av varamedlemmer
9. Vurdere elektrikeravtale
10. Oppslag, kontaktinfo til styret
11. Lys i oppgangene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 med kommentar.pdf
2. 5982 Silurveien Boligsameie.pdf
3. 5982 Silurveien Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for perioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000,-

Sak 7

Endring av vedtektenes kapittel 11, diverse opplysninger (2/3-flertall)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har et flyttegebyr på kr. 2.000. Dette er ment til å dekke administrative kostnader. Det er ikke ment til å dekke skader i oppganger/fellesområder forårsaket av seksjonseiere/leieboere. Det har vært flere saker dette året med store skader på fellesområdene, hvor de som har påført disse ikke vil betale for skadene, da de mener dette er dekket via flyttegebyret. Alle sameiere må derfor være med å betale for disse skadene, det er ikke riktig. Styret ønsker derfor en oppdatering av vedtektenes 11-2 for å. klargjøre ansvaret.

Forslag fremmet av styret.

11-2 Flytteavgift

Erfaringsmessig medfører inn- og utflytting atskillig skade og slitasje på tak, vegger, dører og heisanlegg. Til å kompensere for dette opererer sameiet med en flytteavgift fastsatt av styret. Avgiften er p.t. kr. 2.000 pr. inn og utflytting - til dekking av kostnader og administrasjon. Avgiften gjelder også ved utleie. OBOS fakturerer avgiften.

Styrets innstilling
Vi foreslår at 11-2 endres til:

Avgiften er p.t. kr 2 000, pr. inn- og utflytting - til dekking av kostnader og administrasjon.

Avgiften gjelder også ved utleie. OBOS fakturerer avgiften.

Forslag til vedtak
11-2 endres i samsvar med styrets innstilling.

Sak 8

Deltakelse av varamedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vil oppfordre det nye styret til å invitere også styrets varamedlemmer til å delta i alle styremøter, samt sende styremøteprotokollene også til varamedlemmene. (Varamedlemmene vil dog som tidligere ikke ha stemmerett ved avstemminger i styret dersom styret har full deltakelse.)

Forslaget fremmes av Vebjørn Walderhaug

Styrets innstilling
Det er ingenting å stemme over. Varamedlemmer til styret får allerede kopi av protokollene og om varamedlemmer skal delta på styremøter, er det opp til styret å bestemme.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vil oppfordre det nye styret til å invitere også styrets varamedlemmer til å delta i alle styremøter, samt sende styremøteprotokollene også til varamedlemmene.

Sak 9

Vurdere elektrikeravtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnen til at vi ønsker å ta opp denne saken på årsmøtet er fordi elektrikerfirmaet vi har avtale med per i dag er dyktige, men dyrere enn andre med tilsvarende kompetanse.

Forslag fra Katrine Bangen-Wangen.

Styrets innstilling

Dette er styrets mandat å avgjøre og ikke en sak for årsmøtet. Det er styret som bestemmer hvilke leverandører sameiet skal ha. (Det er også viktig for sameiet å ha en elektro-leverandør som har kompetanse på flere områder og som har døgnvakt).

Forslag til vedtak

Vurdere ny elektrikeravtale, innhente flere tilbud.

Sak 10

Oppslag, kontaktinfo til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak: Beredskap ved uforutsette hendelser

Forslag fremmet av:

Ingun Thoresen

Årsmøtet ber styret om å sørge for at styrets kontaktinformasjon og nødvendige nødnumre blir tydeliggjort og tilgjengelig for alle beboere i sameiet.

Begrunnelse:
Det er avgjørende for beboerne å ha kunnskap om hvordan man kan kontakte styret ved uforutsette hendelser som for eksempel vannlekkasje eller brann. Ved å gi tydelig informasjon om hvilke telefonnummer som skal benyttes for å nå styret, kan dette bidra til at beboerne kan sikre rask respons og begrense mulige skader i sameiet.

Forslag til vedtak:
"Styret skal sørge for at kontaktinformasjonen til styret, inkludert telefonnummer, nødnummer og rutiner som skal benyttes ved akutte situasjoner, skal være lett tilgjengelig og kommunisert med beboerne."

Styrets innstilling

Oppslag er forsøkt hengt opp flere ganger i Panorama, men blir fjernet.

Dette er ikke en årsmøtesak, det er opp til det nye styret om de vil henge opp ny informasjon igjen.

Forslag til vedtak

Styret skal sørge for at kontaktinformasjonen til styret, inkludert telefonnummer, nødnummer og rutiner som skal benyttes ved akutte situasjoner, skal være lett tilgjengelig og kommunisert med beboerne.

Sak 11

Lys i oppgangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg syns vi bør skru av lyset I våre trappeoppganger
Når vi ikke trenger det f.eks. dagtid,natt både for å
spare strøm, lyset vedlikehold kostnader, men også
av miljø hensyn.

Fra Ernesto Lagmay.

Styrets innstilling

Det er ingenting å stemme over. Det er allerede sensorer i oppgangene som styrer lyset av og på ved bevegelse. I inngangspartiet skal lyset alltid være på, ref HMS.

Forslag til vedtak

Jeg syns vi bør skru av lyset I våre trappeoppganger Når vi ikke trenger det f.eks. dagtid,natt både for å spare strøm, lyset vedlikehold kostnader, men også av miljø hensyn.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som leder foreslås:

Rein Jonsson som ekstern styreleder, kr. 195.000 i honorar pr. år. + 14,1 % arbeidsgiveravgift. I tillegg kommer formidlingsgebyr til Styrelederkompagniet (som er 50 % eid av Solibo) kr. 24.375.

B. Styremedlem som **ikke** er på valg:

Therese Gjersøe Hole

Adresse: Silurveien 47

Som styremedlemmer foreslås:

A) Håkon Solli Sæther

Adresse: Silurveien 59B

Velges for 2 år

B) Astrid Røhmen Langaas

Adresse: Silurveien 55

Velges for 2 år

C) Kathrine Bangen Wangen

Adresse: Silurveien 49

Velges for 1 år

Som varamedlem foreslås:

A) Andreas Gilde Bjørsvik

Adresse: Silurveien 53

Velges for 1 år

Som valgkomite foreslås:

Solvei Hage

Silurveien 49

Innstilling

Styret foreslår Henrik Bager foreslås som ny styreleder. Han har lang ledererfaring fra næringslivet, blant annet fra topplederstillinger i industri- og gjenvinningsbransjen, og bred erfaring fra styrearbeid. I tillegg har han styreledererfaring fra både sameie og veilag. Med sin bakgrunn fra ledelse, drift og byggrelaterte problemstillinger vil han kunne bidra til strukturert oppfølging av sameiets utfordringer og utviklingsbehov. Bager er opptatt av å skape en god og konstruktiv dialog mellom styret og seksjonseierne, og å bidra til et styrearbeid preget av samarbeid, forutsigbarhet og tillit. (Honorar kr. 130.000 pr. år + 14,1 % arbeidsgiveravgift. Dette ønskes utbetalt pr. kvartal).

Utdannelse:

Høgskolen i Oslo (HIO)

Høgskoleingeniør konstruksjonsteknikk

Hovedoppgave FDV dokumentasjon

Drammen Tekniske fagskole

Tekniker, bygglinje

Bygg / anlegg fagarbeider forskaling, fagbrev Oslo

Sogn videregående skole

Grunnkurs elektro

Roller og kandidater

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

- Henrik Bager

  Henrik Bager foreslås som ny styreleder. Han har lang ledererfaring fra næringslivet, blant annet fra topplederstillinger i industri- og gjenvinningsbransjen, og bred erfaring fra styrearbeid. I tillegg har han styreledererfaring fra både sameie og veilag. Med sin bakgrunn fra ledelse, drift og byggrelaterte problemstillinger vil han kunne bidra til strukturert oppfølging av sameiets utfordringer og utviklingsbehov. Bager er opptatt av å skape en god og konstruktiv dialog mellom styret og seksjonseierne, og å bidra til et styrearbeid preget av samarbeid, forutsigbarhet og tillit. (Honorar kr. 130.000 pr. år, utbetales kvartalsvis).

  Utdannelse:
  Høgskolen i Oslo (HIO)
  Høgskoleingeniør konstruksjonsteknikk
  Hovedoppgave FDV dokumentasjon
  Drammen Tekniske fagskole
  Tekniker, bygglinje
  Bygg / anlegg fagarbeider forskaling, fagbrev Oslo
  Sogn videregående skole
  Grunnkurs elektro
- Rein Jonsson

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

- Astrid Røhmen Langaas
- Håkon Solli Sæther

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

- Kathrine Bangen Wangen

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

- Andreas Gilde Bjørsvik

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

- Solvei Hage
- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

I løpet av 2025 og 2026 fra nytt styre tiltrådte den 29.04.25 og frem til 27.03.26 har styret avholdt 16 møter inkludert budsjettmøte og regnskapsmøte med OBOS.

I tillegg har det vært tre informasjonsmøter; et om dreneringsprosjektet og vannlekkasjen i taket i nr. 55 i Park 10.06.25, et om nytt brannvarslings anlegg i Panorama 11.08.25 og et om balkong prosjektet i Panorama 09.02.26.

Det ble avholdt dugnad 13.05.25 med bra fremmøte.

Brannøvelse ble gjennomført 04.06.25.

Styret har sendt ut seks informasjonsbrev i perioden både på Vibbo og i postkasser til beboere.

SAKER:

Fra styrets arbeid kan følgende nevnes i tillegg til ordinær drift:

Økonomien utfordres både i Park og Panorama av at vedlikeholdsbehovet øker pga. en bygningsmasse og tekniske anlegg på ca. 20 år. Vi vil redegjøre nærmere for hva som er utført i 2025 og hittil i 2026 og hva vi forventer vil komme i Park og i Panorama de nærmeste årene.

PARK:

Grunnet vannlekkasjer i nr. 55 ble hele taket skiftet ut og takterrassen gjenoppbygget. Arbeidene ble utført av A. Hansen Gruppen AS med bistand fra OPAK AS. Foreløpig er det ikke behov for ytterligere takreparasjoner i Park.

Pga. vannlekkasjer i garasjen har det blitt utført dreneringsarbeider bak nr. 53 og 55. Arbeidene ble vesentlig dyrere enn forutsatt da det viste seg at muren inn mot garasjen ikke var forskriftsmessig poretettet. Arbeidet ble utført av OPAK AS og firmaer anbefalt av OPAK AS. Prosjektet ble mer omfattende og tok lenger tid enn planlagt. Prosjektet har av flere grunner til tider vært krevende å håndtere, noe som kostet Park både tid og penger i form av ekstern bistand.

Maling av oppganger i nr. 53 og 55 ble gjort i 2025 og tilsvarende er gjort i nr. 57 og 59 våren 2026.

Lamper i bod områder og tekniske rom er skiftet til LED lys.

Felles varmtvannsberedere er byttet ut i februar 2026.

Pålagt vedlikehold av alle heissjakter er gjennomført.

PANORAMA:

Brannvarslingsanlegget ble skiftet ut for å bli oppdatert til dagens standard, da det eksisterende anlegget var utdatert.

Under en tidligere systematisk tilstandskontroll av gassanlegget fikk vi avvik på grunn av manglende dokumentasjon. Med hjelp av Alfa Olis skal nødvendig dokumentasjon nå være på plass. Vi avventer resultatene fra årets tilstandskontroll.

Det har vært vannskader i flere leiligheter av ulike årsaker. Også fellesområder har i enkelte av tilfellene blitt påført skader. Reparasjoner har i de fleste tilfeller blitt dekket av sameiets forsikring. Egenandel eller kostnad for reparasjon, som forsikringen ikke dekker, har i de fleste tilfeller blitt belastet seksjonseier. Styret har fått bekreftet at alle seksjoner nå har skiftet sikkerhetsventil på VV-tank og installert Waterguard. Styret har også

oppfordret seksjonseiere til å teste stoppekran for vann i egen seksjon, og bytte denne dersom den ikke fungerer.

I november ble det oppdaget setningsskader på en balkongrekke i nr. 49. Styret har engasjert OPAK AS for å vurdere diverse byggetekniske forhold, og å være prosjektleder. I samråd med OPAK AS ble det konkludert med at den må rives og bygges opp igjen da den er utilstrekkelig fundamentert. Dette blir et stort prosjekt og kostnadene er foreløpig estimert til ca. kr 3,5 mill.

Avtale med Silurveien 45 AS er signert, jfr. sak 10 på årsmøte 2025. Dette gjelder salg av 110 kvm av fellesområdet for kr 100.000 samt opparbeidelse av tursti med beplantning langs nr. 49.

Arbeidet med å skifte lamper i bod områder og oppganger til LED lys ble startet i 2026 og vil bli fullført i løpet av våren.

Vedlikehold av tre verandadører som ikke lot seg lukke helt på grunn av slitasje og feilmontering. Arbeidet er gjennomført i 2025 og 2026.

Oppfølging av vannskade som skyldes byggetekniske feil blir sluttført i 2026.

Identifisering og merking av stoppekraner er fullført i 2026.

Pålagt vedlikehold av alle heissjakter er gjennomført.

PARK OG PANORAMA:

Vaktmesterselskapet «1 Hjelpende Hånd» - har ansvar for drift av ute området, klipping av plen, beskjæring av busker og trær i tillegg til snømåking og strøing av inngangspartier. De har også ansvar for håndtering av søppelcontainerne i Park, rengjøring i fellesområder samt garasjevask og bestilling av containere til dugnaden.

Styret har også dette året blitt påført mye ekstra arbeid i forbindelse med salg og utleie av seksjoner og skifte av beboere i seksjoner som leies ut.

Fremtidig vedlikehold Park:

Følgende utskiftinger/vedlikehold må påregnes innen 3-5 år:

Heiser (utskifting 4 stk.)

Ventilasjonsanlegg, i garasjen (utskifting)

Graving/drenering bak nr. 57 og 59 på grunn av manglende poretetting av Leca mur. Tidligere utført arbeid var ikke tilstrekkelig til å løse problemet.

Oppfølging av vanninntrenging i garasjen.

Brannisolasjon av bærebjelker i garasjen mellom nr. 53 og 55.

Reparasjon av sprekker i mur enkelte steder.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnettet (7 år siden sist)

Fremtidig vedlikehold Panorama:

Følgende utskiftninger/vedlikehold må påregnes innen 3-5 år:

Vedlikehold av tak da det er konstatert lekkasje i nr. 49

Nytt nøkkelsystem

Vedlikehold av verandadører og verandagulv

Maling av fasader og vinduskarmer

Heiser (utskifting 2 stk.)

Oppussing av oppganger og fellesarealer.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnettet (7 år siden sist)

ÅRSREGNSKAP 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

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

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr 9 266 228, som er høyere enn budsjett. Avviket skyldes ekstraordinære inntekter knyttet til kapitalinnkalling på totalt kr. 3.149.943 herav Park kr. 2.299.971 og Panorama kr. 849.972.
Ladeinntekter og andre inntekter er også noe høyere enn budsjett.

Samlede driftskostnader beløp seg til kr 9 718 320 som er vesentlig høyere enn budsjett. Avviket forklares hovedsakelig med økte kostnader til drift og vedlikehold, særlig innen bygningsmessig vedlikehold, utvendige anlegg og brannsikring, nytt tak i nr. 55, kr. 1.046.000 og dreneringsarbeider bak nr. 53 og nr. 55, kr. 2.410.000 i Park. I tillegg kommer ekstern bistand i forbindelse med prosjektene. I Panorama er det installert nytt brannvarslingsanlegg, kr. 806.250. Øvrige kostnader som kommunale avgifter, forsikringer og energi er samlet godt i samsvar med budsjett.

Finanskostnadene utgjorde kr 21 300, hovedsakelig renter som er knyttet til kassekreditt som er benyttet til midlertidig finansiering i Park.. Finansinntekter er renteinntekter bankinnskudd.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket av egenkapital.
Park underskudd på kr. 854.467.
Panorama overskudd på kr. 406.268.
Underskuddet i Park skyldes at låneopptak på kr. 1.500.000 i forbindelse med tak- og dreneringsprosjektet ikke fremkommer i resultatregnskapet, kun som en gjeld i balansen. Blir inntektsført ved årlig nedbetaling av lånet, se note 16.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 941 206.

Sameiets egenkapital
Sameiets egenkapital består av opptjent egenkapital (kan brukes til løpende driftskostnader) og vedlikeholdsfond (kan brukes til vedlikehold etter vedtak på sameiermøte) og fordeles på avdelingene:
Park: Vedlikeholdsfond kr. 328.254 + for lite innbetalt til felleskostnader i 2025 kr. 292.090 som skyldes hvordan låneopptaket er regnskapsført, se note 16.
Panorama: Vedlikeholdsfond kr. 201.345 + opptjent egenkapital kr. 203.698.
Se for øvrig note 15.

Budsjett 2026

Til orientering for årsmøte legger styret fram budsjett for 2026. Tallene er vist til høyre for resultatregnskapet.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet inkluderer ikke balkongrehabiliteringsprosjektet i Panorama, foreløpig estimert kapitalbehov kr. 3.500.000. Prosjektet vil bli finansiert ved kapitalinnkreving eller låneopptak.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende justeringer av felleskostnadene fra 1. januar 2026:

- Felleskostnader til avdeling Park økte med 15%
- Felleskostnader til avdeling Panorama økte med 10%
- Innkreving til vedlikeholdsfond økte fra 5% til 10%
- Innkreving til renter og avdrag vedr. lån i Park, se note 16

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SILURVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UGDDW-HY3LE-UQCQY-EPCFY-WESOG-JXML2

SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989582135, KLIENTNR. 5982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 011 534	5 578 558	5 861 676	7 298 000
Ladeinntekter elbil		66 335	27 316	30 000	30 000
Andre inntekter	3	188 359	130 827	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 266 228**	**5 736 701**	**6 011 676**	**7 448 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-26 790	-31 001	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-190 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-13 575	-12 572	-17 001	-17 000
Forretningsførerhonorar		-197 098	-188 095	-197 500	-206 000
Konsulenthonorar		-332 467	-158 239	-320 000	-320 000
Drift og vedlikehold	7	-5 989 476	-2 611 088	-1 985 001	-2 447 752
Forsikringer		-525 040	-473 504	-545 001	-610 000
Kommunale avgifter	8	-1 003 818	-926 521	-1 057 001	-1 109 000
Energi/fyring	9	-490 629	-578 998	-510 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 076	-464 508	-483 001	-576 320
Andre driftskostnader	10	-414 123	-325 585	-367 164	-386 239
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 718 320**	**-5 955 900**	**-5 732 670**	**-6 433 311**
DRIFTSRESULTAT		**-452 092**	**-219 199**	**279 006**	**1 014 689**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 193	29 917	0	0
Finanskostnader	12	-21 300	-79	0	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 893**	**29 838**	**0**	**-94 000**
ÅRSRESULTAT		**-448 199**	**-189 361**	**279 006**	**920 689**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-428 235	-102 001		
Til vedlikeholdsfond		279 036	242 640		
Fra vedlikeholdsfond		-299 000	-330 000		

Document ID 09222115557571114239

SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989582135, KLIENTNR. 5982

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 363	68 721
Forskuddsbetalte kostnader		145 833	120 629
Andre kortsiktige fordringer	14	443 531	9 200
Driftskonto OBOS-banken		1 179 073	279 294
Sparekonto OBOS-banken		27 259	3 803
Sparekonto OBOS-banken II		573 037	600 556
SUM OMLØPSMIDLER		**2 407 096**	**1 082 203**
SUM EIENDELER		**2 407 096**	**1 082 204**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	441 206	889 405
SUM EGENKAPITAL		**441 206**	**889 405**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	16	1 500 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 500 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 494	44 124
Leverandørgjeld		324 817	148 675
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Påløpte renter		3 579	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**465 890**	**192 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 407 096**	**1 082 204**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26. februar 2026
Styret i Silurveien Boligsameie

Maiken Aalde/s/ Vibeke Johre/s/ Kari Anne Valestrand/s/

Toril Plünneke Borvik/s/ Therese Gjersøe Hole/s/

Document ID 09222115557571114239

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	Park	3 428 458
Felleskostnader	Panorama	2 154 097
Kapitalinnkalling	Park	2 299 971
Kapitalinnkalling	Panorama	849 972
Vedlikeholdsfond	Park	171 439
Vedlikeholdsfond	Panorama	107 599
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		**9 011 534**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr		56 000
Avregning gass	Panorama	106 162
Refusjon/viderefakturering til beboer		26 197
SUM ANDRE INNTEKTER		**188 359**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	**-220 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 575
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 575**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 655 216
Drift/vedlikehold VVS	-58 593
Drift/vedlikehold elektro	-178 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 529 946
Drift/vedlikehold heisanlegg	-395 180
Drift/vedlikehold brannsikring	-928 155
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 089
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-166 607
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 993
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 989 476**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-741 652
Renovasjonsgebyr	-262 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 003 818**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-392 571
Andre fyringskostnader	-98 059
SUM ENERGI / FYRING	**-490 629**

Document ID 09222115557571114239

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 986
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 788
Håndverktøy	-1 910
Annet driftsmateriale	-1 500
Vaktmestertjenester	-72 447
Renhold ved firmaer	-250 935
Andre driftskostnader	-3 838
Kontor- og datarekvisita	-675
Trykksaker	-4 934
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 950
Andre kontorkostnader	-1 979
Porto	-3 315
Kontingenter	-3 200
Bankgebyr	-3 715
Øreavrunding	49
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-414 123**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 901
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 321
Andre renteinntekter	4 377
SUM FINANSINNTEKTER	**25 193**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Gjeldsrenter	-3 579
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-15 721
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 300**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning - anlegget er utrangert		
Tilgang 2012	82 498	
Avskrevet tidligere	-82 498	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt avregning el-lading 07-12.25		18 545
Periodisert innkalt kapitalkostnad	Panorama	424 986
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**443 531**

Document ID 09222115557571114239

NOTE: 15

EGENKAPITAL	**Park**	**Panorama**	**Sum**	
IB 01.01.2025				
opptjent egenkapital	733 814	-393 973	339 841	
vedlikeholdsfond	156 817	392 746	549 563	889 404
Resultat 31.12.25:				
disponert vedlikeholdsfond	171 437	107 599	279 036	
benyttet vedlikeholdsfond	0	-299 000	-299 000	
fra-/til+ opptjent egenkapital	-1 025 904	597 669	-428 235	-448 199
UB 31.12.25	36 164	405 041	441 205	441 205
SUM EGENKAPITAL				**441 205**
	8 %	92 %		

Sum spesifisert:			
Opptjent egenkapital	-292 090	203 696	-88 394
Vedlikeholdsfond	328 254	201 345	529 599
UB 31.12.25	36 164	405 041	441 205

Vedlikeholdsfond Panorama
Det ble på ekstraordinært årsmøte 14.01.2025 vedtatt å bruke kr 299 000 av vedlikeholds-fondet til delfinansiering av gravearbeider i nr.49.
Gravearbeidene er utført i desember 2024 og kostnadsført i regnskapet 2024 med kr 357 063

NOTE: 16
GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2025	Avd.Park	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere		0	
Nedbetalt i år		0	
			-1 500 000
SUM GJELDSBREVLÅN			-1 500 000

Lånet skal nedbetales av seksjonseierne i Park over 5 år. Renter og avdrag 2026 utgjør h.h.v. kr. 93.973 og kr. 260.753 og kreves inn sammen med innbetaling til felleskostnader og vedlikeholdsfond.

Document ID 09222115557571114239

5982 - Silurveien Boligsameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	B15982	B25982	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	5 899 867	3 111 668	9 011 534
LADEPUNKT	33 989	32 346	66 335
ANDRE INNTEKTER	50 550	137 809	188 359
SUM DRIFTSINNTEKTER	**5 984 406**	**3 281 823**	**9 266 228**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-19 093	-11 927	-31 020
STYREHONORAR	-135 410	-84 590	-220 000
REVISJONSHONORAR	-8 356	-5 220	-13 575
FORR.FØRERHONORAR	-121 314	-75 784	-197 098
KONSULENTHONORAR	-155 596	-176 870	-332 467
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 580 175	-1 409 301	-5 989 476
FORSIKRINGER	-323 162	-201 878	-525 040
KOMMUNALE AVGIFTER	-618 475	-385 343	-1 003 818
ENERGI / FYRING	-286 915	-203 715	-490 629
KABEL- / TV-ANLEGG	-324 188	-176 888	-501 076
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-272 285	-141 837	-414 123
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-6 844 968**	**-2 873 352**	**-9 718 320**
DRIFTSRESULTAT:	**-860 563**	**408 471**	**-452 092**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	17 396	7 797	25 193
FINANSKOSTNADER	-21 300	0	-21 300
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-3 904**	**7 797**	**3 893**
RESULTAT	**-864 467**	**416 268**	**-448 199**

Protokoll til årsmøte 2026 for SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989582135
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Bjørnsletta skole, Åsjordet 5, 0381 Oslo. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Danielsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025-2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtektenes kapittel 11, diverse opplysninger (2/3-flertall)

Sameiet har et flyttegebyr på kr. 2.000. Dette er ment til å dekke administrative kostnader. Det er ikke ment til å dekke skader i oppganger/fellesområder forårsaket av seksjonseiere/leieboere. Det har vært flere saker dette året med store skader på fellesområdene, hvor de som har påført disse ikke vil betale for skadene, da de mener dette er dekket via flyttegebyret. Alle sameiere må derfor være med å betale for disse skadene, det er ikke riktig. Styret ønsker derfor en oppdatering av vedtektenes 11-2 for å. klargjøre ansvaret.

Forslag fremmet av styret.

11-2 Flytteavgift

Erfaringsmessig medfører inn- og utflytting atskillig skade og slitasje på tak, vegger, dører og heisanlegg. Til å kompensere for dette opererer sameiet med en flytteavgift fastsatt av styret. Avgiften er p.t. kr. 2.000 pr. inn og utflytting - til dekking av kostnader og administrasjon. Avgiften gjelder også ved utleie. OBOS fakturerer avgiften.

Styrets innstilling
Vi foreslår at 11-2 endres til:

Avgiften er p.t. kr 2 000, pr. inn- og utflytting - til dekking av kostnader og administrasjon.

Avgiften gjelder også ved utleie. OBOS fakturerer avgiften.

Forslag til vedtak:
11-2 endres i samsvar med styrets innstilling.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble tatt opp til votering ved håndsopprekking. Ble vedtatt med 2/3-flertall.**

8. Deltakelse av varamedlemmer

Årsmøtet vil oppfordre det nye styret til å invitere også styrets varamedlemmer til å delta i alle styremøter, samt sende styremøteprotokollene også til varamedlemmene. (Varamedlemmene vil dog som tidligere ikke ha stemmerett ved avstemminger i styret dersom styret har full deltakelse.)

Forslaget fremmes av Vebjørn Walderhaug

Styrets innstilling
Det er ingenting å stemme over. Varamedlemmer til styret får allerede kopi av protokollene og om varamedlemmer skal delta på styremøter, er det opp til styret å bestemme.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Årsmøtet ble orientert om at varamedlemmer automatisk mottar styreprotokoller etter signering. Det ble presisert at styret er et selvstendig organ som selv avgjør innkalling av varamedlemmer til styremøter. Vebjørn Walderhaug mente at saken ikke var nødvendig å stemme over, noe årsmøtet samtykket til. Saken ble tatt til orientering.**

9. Vurdere elektrikeravtale

Grunnen til at vi ønsker å ta opp denne saken på årsmøtet er fordi elektrikerfirmaet vi har avtale med per i dag er dyktige, men dyrere enn andre med tilsvarende kompetanse.

Forslag fra Katrine Bangen-Wangen.

Styrets innstilling
Dette er styrets mandat å avgjøre og ikke en sak for årsmøtet. Det er styret som bestemmer hvilke leverandører sameiet skal ha. (Det er også viktig for sameiet å ha en elektro-leverandør som har kompetanse på flere områder og som har døgnvakt).

Forslag til vedtak:
Vurdere ny elektrikeravtale, innhente flere tilbud.

✓ **Vedtatt. Årsmøtet ble orientert om at valg av leverandører, herunder inngåelse og oppfølging av serviceavtaler, ligger innenfor styrets ansvar som del av den løpende forvaltningen. Årsmøtet kan gi innspill eller uttrykke ønsker, men beslutning om å innhente tilbud eller endre leverandør treffes av styret.- Forslaget ble tatt opp til votering ved håndsopprekking.**

10. Oppslag, kontaktinfo til styret

Sak: Beredskap ved uforutsette hendelser

Forslag fremmet av:

Ingun Thoresen

Årsmøtet ber styret om å sørge for at styrets kontaktinformasjon og nødvendige nødnumre blir tydeliggjort og tilgjengelig for alle beboere i sameiet.

Begrunnelse:
Det er avgjørende for beboerne å ha kunnskap om hvordan man kan kontakte styret ved uforutsette hendelser som for eksempel vannlekkasje eller brann. Ved å gi tydelig informasjon om hvilke telefonnummer som skal benyttes for å nå styret, kan dette bidra til at beboerne kan sikre rask respons og begrense mulige skader i sameiet.

Forslag til vedtak:
"Styret skal sørge for at kontaktinformasjonen til styret, inkludert telefonnummer, nødnummer og rutiner som skal benyttes ved akutte situasjoner, skal være lett tilgjengelig og kommunisert med beboerne."

Styrets innstilling
Oppslag er forsøkt hengt opp flere ganger i Panorama, men blir fjernet.

Dette er ikke en årsmøtesak, det er opp til det nye styret om de vil henge opp ny informasjon igjen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal sørge for at kontaktinformasjonen til styret, inkludert telefonnummer, nødnummer og rutiner som skal benyttes ved akutte situasjoner, skal være lett tilgjengelig og kommunisert med beboerne.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble tatt opp til votering ved håndsopprekking.**

11. Lys i oppgangene

Jeg syns vi bør skru av lyset I våre trappeoppganger
Når vi ikke trenger det f.eks. dagtid,natt både for å
spare strøm, lyset vedlikehold kostnader, men også
av miljø hensyn.

Fra Ernesto Lagmay.

Styrets innstilling
Det er ingenting å stemme over. Det er allerede sensorer i oppgangene som styrer lyset av og på ved bevegelse. I inngangspartiet skal lyset alltid være på, ref HMS.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som leder foreslås:

Rein Jonsson som ekstern styreleder, kr. 195.000 i honorar pr. år. + 14,1 % arbeidsgiveravgift. I tillegg kommer formidlingsgebyr til Styrelederkompagniet (som er 50 % eid av Solibo) kr. 24.375.

B. Styremedlem som **ikke** er på valg:

Therese Gjersøe Hole

Adresse: Silurveien 47

Som styremedlemmer foreslås:

A) Håkon Solli Sæther

Adresse: Silurveien 59B

Velges for 2 år

B) Astrid Røhmen Langaas

Adresse: Silurveien 55

Velges for 2 år

C) Kathrine Bangen Wangen

Adresse: Silurveien 49

Velges for 1 år

Som varamedlem foreslås:

A) Andreas Gilde Bjørsvik

Adresse: Silurveien 53

Velges for 1 år

Som valgkomite foreslås:

Solvei Hage

Silurveien 49

Innstilling
Styret foreslår Henrik Bager foreslås som ny styreleder. Han har lang ledererfaring fra næringslivet, blant annet fra topplederstillinger i industri- og gjenvinningsbransjen, og bred erfaring fra styrearbeid. I tillegg har han styreledererfaring fra både sameie og veilag. Med sin bakgrunn fra ledelse, drift og byggrelaterte problemstillinger vil han kunne bidra til strukturert oppfølging av sameiets utfordringer og utviklingsbehov. Bager er opptatt av å skape en god og konstruktiv dialog mellom styret og seksjonseierne, og å bidra til et styrearbeid preget av samarbeid, forutsigbarhet og tillit. (Honorar kr. 130.000 pr. år + 14,1 % arbeidsgiveravgift. Dette ønskes utbetalt pr. kvartal).

Utdannelse:

Høgskolen i Oslo (HIO)

Høgskoleingeniør konstruksjonsteknikk

Hovedoppgave FDV dokumentasjon

Drammen Tekniske fagskole

Tekniker, bygglinje

Bygg / anlegg fagarbeider forskaling, fagbrev Oslo

Sogn videregående skole

Grunnkurs elektro

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Bager

Kandidatene presenterte seg for årsmøtet før valget ble gjennomført ved skriftlig votering. Henrik Bager fikk flest stemmer og ble valgt til styreleder.

Følgende stilte til valg:
Henrik Bager
Rein Jonsson

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Røhmen Langaas
Håkon Solli Sæther

Kandidatene presenterte seg for årsmøtet og ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Astrid Røhmen Langaas
Håkon Solli Sæther

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kathrine Bangen Wangen

Kandidaten presenterte seg for årsmøtet og ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kathrine Bangen Wangen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Gilde Bjørsvik

Kandidaten presenterte seg for årsmøtet og ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Andreas Gilde Bjørsvik

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:
Solvei Hage

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Solvei Hage

V E D T E K T E R

for

Silurveien Boligsameie org. nr 989 582 135.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtatt på konstituerende sameiermøte 08.02.2006.

Endret på ordinært sameiermøte 24.04.2012
Endret på ordinært sameiermøte 30.03.2017
Endret på ekstraordinært årsmøte 05.12.2018
Endret på ekstraordinært årsmøte 03.09.2020
Endret på ordinært årsmøte 30.03.2023
Endret på ordinært årsmøte 17.04.2024
Endret på ordinært årsmøte 29.04.2025
Endret på ordinært årsmøte 21.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) Silurveien Boligsameie har OBOS som forretningskontor og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3.2.2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 28 bnr. 1229 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 99 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr. 1229 i Oslo kommune. Seksjon nr. 1 – 64 utgjør avdeling Park; seksjon 65 – 99 utgjør avdeling Panorama.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og parkeringsplass i fellesgarasje.

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes BRA areal og fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers og leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved utleie må

seksjonseier og leietaker skriftlig bekrefte at vedtekter og husordensregler er mottatt og forstått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 113 parkeringsplasser i kjeller i Park og Panorama. Kun seksjonseiere i sameiet har anledning til å eie garasjeplasser. I Park kan det gis mulighet for eksklusiv bruksrett på inntil to plasser. Det er 6 gjesteparkeringsplasser i avdeling Park og 5 gjesteparkeringsplasser i avdeling Panorama.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene, med unntak av gjesteplassene nevnt over, er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon hvis det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til seksjonsbrøken.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne forlange at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare hvis den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-6 Gjesteparkering og parkering for dem beboere med nedsatt funksjonsevne

I Panorama er det 5 gjesteparkeringsplasser hvorav to tilfredsstiller kravene til parkering for brukere med nedsatt funksjonsevne. I Park er det 6 gjesteparkeringsplasser. Disse er ment for gjester og ikke for bil nr. to eller andre kjøretøy/tilhengere. Har man gjester, legges en lapp lett synlig i bilen som viser vert og telefonnummer. Av hensyn til øvrige sameiere kan en gjesteparkeringsplass kun brukes i 48 timer. Skulle man ha behov for å la gjestebilen stå lenger, skal Styret kontaktes.

4-7 Adgang til garasjeportåpner

Kun seksjonseiere/leieboere med adresse i Silurveien Boligsameie kan legges inn i systemet for å få adgang til garasjeportene i Park og Panorama. Dette for å få en trygg og god oversikt over hvem som har direkte adgang til sameiets garasjer - og samtidig gjøre registrerings-oppdateringene så oversiktlige som mulig.

4-8 Bruk av garasjearealene
Garasjene skal kun brukes til parkering av biler, evt. motorsykler. De skal ikke brukes som lager for dekk, ski og andre løse gjenstander.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

g) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiere som har eksklusiv bruksrett til takterrasser skal uten opphold gi vedlikeholdspersonell fri adgang til terrassen for vedlikehold inklusiv periodisk rens av sluk.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Panoramas gassanlegg skal ifølge verk og vesen gjennomgå årlig service. Dette omfatter gasstank, røranlegg, fordelerskap med måler og tekniske installasjoner til hver seksjon. Styret har et overordnet ansvar for alle installasjoner frem til den enkelte seksjon (fordelerskap). Dette dekkes av felleskostnadene. Den enkelte sameier er til enhver tid ansvarlig for at de tekniske installasjoner i seksjonen er i forskriftsmessig stand og at regelverket følges. Det betyr at det skal utføres årlig service på leilighetens installasjoner (peis, grill og ovn). Sameier skal gi vedlikeholdspersonell adgang til seksjonen på forhåndsmeldt tidspunkt og selv avlese gassforbruk innen den frist styret gir. Det sendes separate fakturaer til den enkelte seksjonseier. Overtredelse av sameiets vedtekter på dette punkt samt overskridelse av gitte frister kan medføre gebyr/økte kostnader.

5-3 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Fondets midler kan bare anvendes etter vedtak på sameiermøte.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiet skal regnskapsmessig deles i to enheter, Park med 64 enheter, og Panorama med 35 enheter. Så langt det er mulig henføres felleskostnadene til den enkelte enhet, og fordeles mellom sameierne i hver enhet, etter bestemmelsene i dette ledd. Felleskostnader som ikke kan henføres til en regnskapsenhet, fordeles på hver enhet etter samlet sameiebrøk i enheten.

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

(3) Ladestrøm til elbil/ hybridbil, som er knyttet til sameiets felles anlegg, faktureres hver seksjon etterskuddsvis pr halvår etter forbruk og gjennomsnitts pris pr kwh for perioden. I tillegg faktureres kostnader som direkte kan knyttes til ladenalegget etter forbruk.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av gassanlegg fordeles blant de seksjoner i Panorama som benytter gass. Det er individuell måling av forbruk for hver eierseksjon.

(5) Det skal føres avdelingsregnskap for avdeling Park og avdeling Panorama.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. ‘

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fra 2 til 4 andre medlemmer, hvorav det tilstrebes en jevn fordeling fra sameierne i Park (Silurveien 53 – 59) og i Panorama (Silurveien 47 – 49) Det kan også velges 2 varamedlemmer, hvor det skal tilstrebes et fra Park og et fra Panorama.

(2) Styrets medlemmer kan velges for 1 år – eller for 2 år. Det samme gjelder for varamedlemmer.

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

(4) I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

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

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

(7) Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan forlange at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Registrering av seksjonseiere

Erverv av en seksjon skal uten opphold meldes til forretningsfører og styret for registrering. Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersonens bopeladresse til styret. Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier omgående melde leietaker med navn og kontaktinfo til styret før innflytting. Seksjonseier er ansvarlig for at korrekt informasjon blir gitt styret.

Seksjonseier er ved utleie forpliktet til å utlevere og gjennomgå sameiets husordensregler med sin leietaker før innflytting. Hvis leietaker ved skader eller på annen måte påfører sameiet kostnader står seksjonseier økonomisk ansvarlig overfor sameiet.

11-2 Flytteavgift

Avgiften er p.t. kr 2 000, pr. inn- og utflytting - til dekking av kostnader til administrasjon. Avgiften gjelder også ved utleie. OBOS fakturerer avgiften.

11-3 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-4 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER FOR SILURVEIEN BOLIGSAMEIE – PARK OG PANORAMA

Vedtatt på sameiermøte 24. april 2007 (Park) og 24. mars 2009 (Panorama), endret på sameiermøte 28. april 2010, 27. april 2011, 27. mars 2014, 30. mars 2017, 22. mars 2018 og 5.12.2018

Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av vedtektene. Husordensreglene er underordnet offentlige forskrifter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må det vises særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av musikkanlegg i leiligheten - og musikk eller samtale på terrasse og balkong, må ikke være så høylytt at det er til sjenanse for naboene.
Når det gjelder oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle håndverkere, må det presiseres at det er beboer som er ansvarlig for at entreprenør/håndverkere overholder ordensreglene.

Beboer er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl 09.00 til kl 17.00.
Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper må ikke forekomme på søndager/helligdager.

Blokkens beboere skal varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Når oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes, om nødvendig må dette gjøres daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette påbudet ikke følges. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere.
Glass skal til gjenvinning og skal ikke kastes i søppelkasser. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall på oppslag i søppelrommet. Beboere er selv ansvarlige for at annet avfall blir fjernet.

TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy må skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn "rekkverkshøyde". Teppebanking og liknende rengjøring av leilighet skal ikke skje fra terrasse/balkong

FASADEENDRINGER ETC.:
Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persienner og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantenner eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres.

GRILLING:
Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER
Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det må vises stor grad av aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykkel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres i Silurveien. Dette er **seksjonseiers ansvar.**

SYKLER M.M.
Sykler skal settes i sykkelstativ i Park og i egen bod eller i sykkelboden i Panorama.

Ski, dekk og annet skal den enkelte oppbevare i egen bod.

BARNEVOGNER
Barnevogner skal oppbevares i sykkelbod eller i egen bod. Det er ikke anledning til å la barnevogner stå i inngangsparti eller i den innerste gangen i etasjene.

SKOTØY OG SØPPEL I GANGEN:
Sko skal ikke stå utenfor døren i gangen. Søppelposer skal ikke hensettes utenfor inngangsdøren.

REKLAME OG LIGNENDE
Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet.

DUGNAD:
Det avholdes inntil 2 dugnader pr år. Dugnadskomiteen vil kunne tildele arbeidsoppgaver for dem som ikke kan møte til dugnad. Beboere som av ulike grunner er forhindret fra å delta, anmodes om et dugnadsbidrag på kr 250.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER
Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Meldinger fra sameiets styre gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Oslo, 20.februar 2026

Oppsummering fra infomøte om balkongprosjektet i Panorama, mandag 9. februar 2026

Fremmøte: 16 av 35 seksjonseiere deltok på infomøtet.

Styreleder Maiken Aalde ønsket velkommen til møtet. Hensikten med møtet var å informere om skaden som er påvist på en av balkongsøylene i S49, samt å gi en orientering om ulike finansieringsalternativer.

Styret har leid inn OPAK som prosjektleder for å reparere en balkongrekke i S49. Det jobbes nå med prosjektering og kartlegging av problemomfang. Det er ennå ikke inngått avtale med entreprenør, men planen er å gjøre det før sommeren. Kapitalbehovet er foreløpig estimert til 3,5 mill kr. Skaden dekkes dessverre ikke av forsikringen.

Innleid prosjektleder Jan Skau og byggfaglig spesialrådgiver Andres Belda Revert, begge OPAK orienterte om tilstanden og prosjektet. Balkongrekken som må rehabiliteres viser synlig skader og heller ca 12 cm utover. Mulig årsak er dårlig fundamentering. I tillegg har de oppdaget skade på selve betongdekkene. OPAK anbefaler å rive eksisterende balkongrekke, for så å bygge opp ny med mest mulig gjenbruk av avløpsrør og rekkverk/glass. Dette på grunn av garanti for arbeidets utførelser. Se vedlagt notat for nærmere informasjon.

Rådgiver eiendomsforvalter Mona Kvandahl OBOS, informerte om ulike alternativer for finansiering. Mona nevnte, kapitalinnbetaling fra sameierne i Panorama, sameiet tar opp et felles lån og lån med administrasjonsavtale (individuell innbetaling). Se vedlagt notat for nærmere informasjon.

Styret må anbefale/beslutte en finansieringsløsning om kort tid. Inngåelse av felles lån, kapitalinnkalling og en kombinasjon av disse kan besluttes av styret. Lån med administrasjonsavtale krever årsmøtevedtak med 2/3 flertall og vedtektsendring.

Spørsmål og synspunkter kan sendes som melding på Vibbo eller som epost til styrerommet silurvn@styrerommet.no så raskt som mulig. Videre behandlingen vil foretas av styret.

Styret ber om at alle spørsmål vedr. prosjektet rettes til styret, og at seksjonseiere IKKE tar direkte kontakt med OPAK. Dersom OPAK skal svare på spørsmål fra beboere, vil det påløpe merkostnader for sameiet.

Styret kommer tilbake med mer informasjon om balkongprosjektet etter hvert.

Finansieringsbehov for balkongrehabilitering Panorama - se neste side

Finansieringsbehov for balkongrehabilitering Panorama

Foreløpig estimert kapitalbehov kr. 3.500.000 fordelt etter sameierbrøk utgjør kr. 66.662 for den minste seksjonen og kr. 134.624 for den største seksjonen.

Alternativ 1

Kapitalinnkalling av hele beløpet.
Alle sameiere må betale sin del samtidig. Sameiere må da skaffe egne midler.

Alternativ 2

Sameiet tar opp lån for hele beløpet.
Dette vil være et lån uten sikkerhet. Til eksempel gir OBOS Bank for tiden lån med 5 års nedbetalingstid til 6,9% rente.
Renter og avdrag betales sammen med månedlige felleskostnader. Det kan ikke foretas individuell nedbetaling av lånet.

Alternativ 3

En kombinasjon av alternativ 1 og 2.
Dette kan f. eks. være 50% kapitalinnbetaling og 50% låneopptak i sameiet.

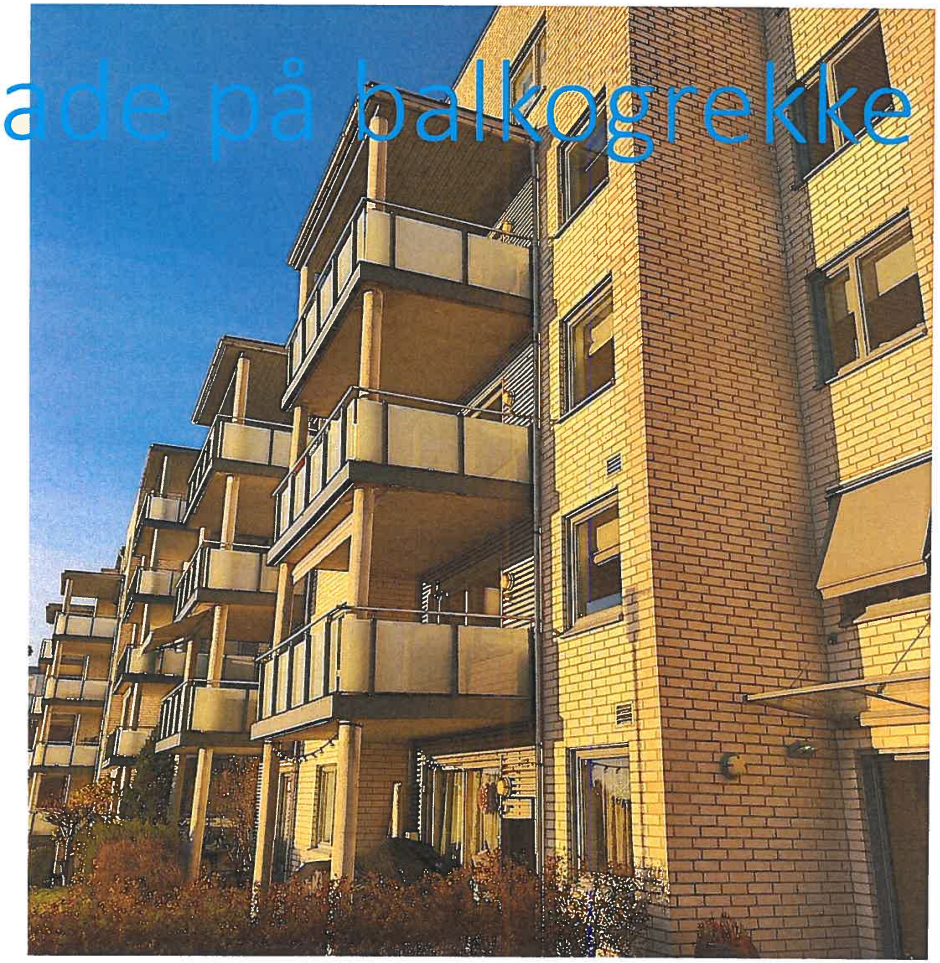
Alternativ 4

Lån med administrasjonsavtale.
Sameiet tar opp hele lånet. Hver sameier kan frivillig nedbetale hele eller deler av lånet to ganger i året.
Sameiet må betale administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtalen på kr. 25.000 og årlig administrasjonsgodtgjørelse på minimum kr. 10.500. Sameiere må betale et gebyr på kr. 2.000 ved låneinnfrielse.
Ved å velge dette alternativet har sameiere som har nedbetalt sin andel av lånet solidaransvar for misligholdte lån.

- Alternativ 1, 2 og 3 kan besluttes av styret jf. sameiets vedtekter § 8-4 styrets beslutningsmyndighet.
- Alternativ 4 krever årsmøtevedtak med 2/3 flertall og vedtektsendring.

Styret
Silurveien boligsameie

Skade på balkogrekke 49-2



OPAK Avdeling Byggfaglig spesialrådgivning v/ Andres Belda Revert og Jan Skau

Anbefalt utbedring; rive og bygge nytt

Hva skjer nå?

- Undersøke og kartlegge for nytt fundament
- Prosjektering av nye balkonger
- Utarbeide tilbudsbeskrivelse
- Byggemelding (bærende konstruksjoner)
- Innhente tilbud
- Kontrahere
- Bygge
- Kontroll av utførelse og overtakelse med prosjektledelse fra OPAK
- Holde rekke 49-1 under oppsikt/ny kontrollmåling

Hvorfor rive og bygge nytt?

- Kostnadene blir ca. de samme
- Det vil ikke kunne bygges med tilfredsstillende kvalitet ved partielle utbedringer, for stor risiko
- Det vil ikke gis noen garanti for konstruksjonssikkerhet ved partielle utbedringer
- Nye balkonger får 5 års garanti, inklusive 3 år innestående beløp som sikkerhet

OPAK Avdeling Byggfaglig spesialrådgivning v/ Andres Belda Revert og Jan Skau

Bilder fra byggeår viser at andre søyler står fundamentert på taket til garasjen

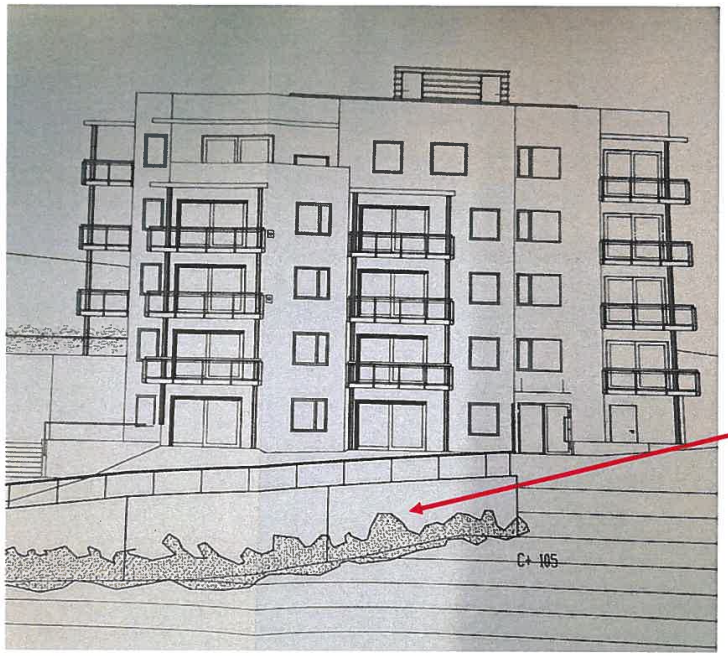


Skadeårsak – Setninger på terreng



Ikke tilfredsstillende fundament under søylene, som siger med terrenget.

Tegningene viser!



Det er sannsynlig at fundamentet til 49-2 ikke er etablert nede på tak/dekke oppå garasjen. Forholdene undersøkes




På dette ytterste hjørnet har
betongelementene delt seg. Det er
ikke kontroll på konstruksjonssikkerhet


Måltaking på balkongen viser at den har en helling utover på ca. 12 cm.
På betongdekke er det kraftige mineral-avleiringer, som følge av at vann renner over kanten på yttersiden
12 cm



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

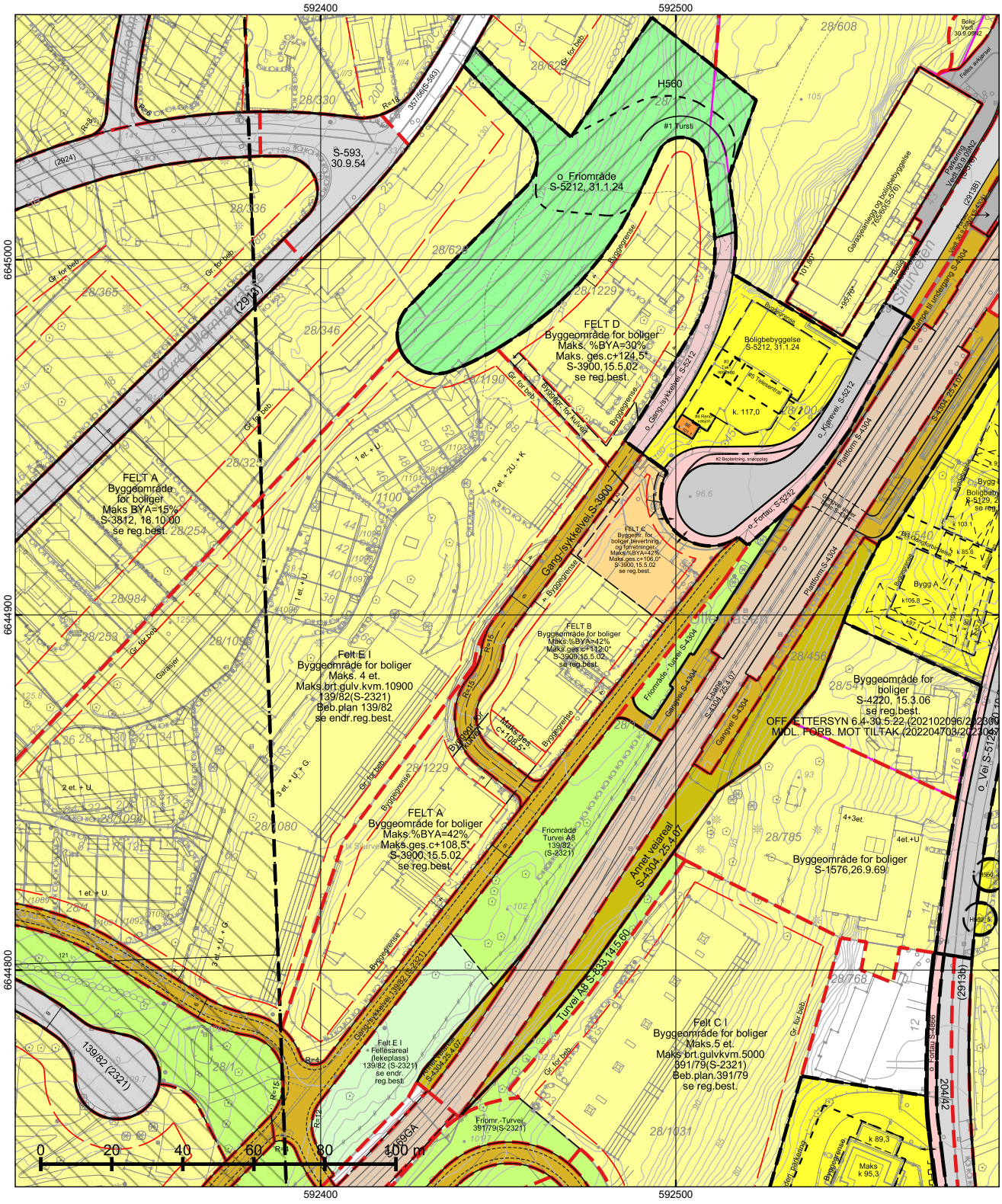
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153636/ 86527427
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1229

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153636/ 86527427
Deres ref.:

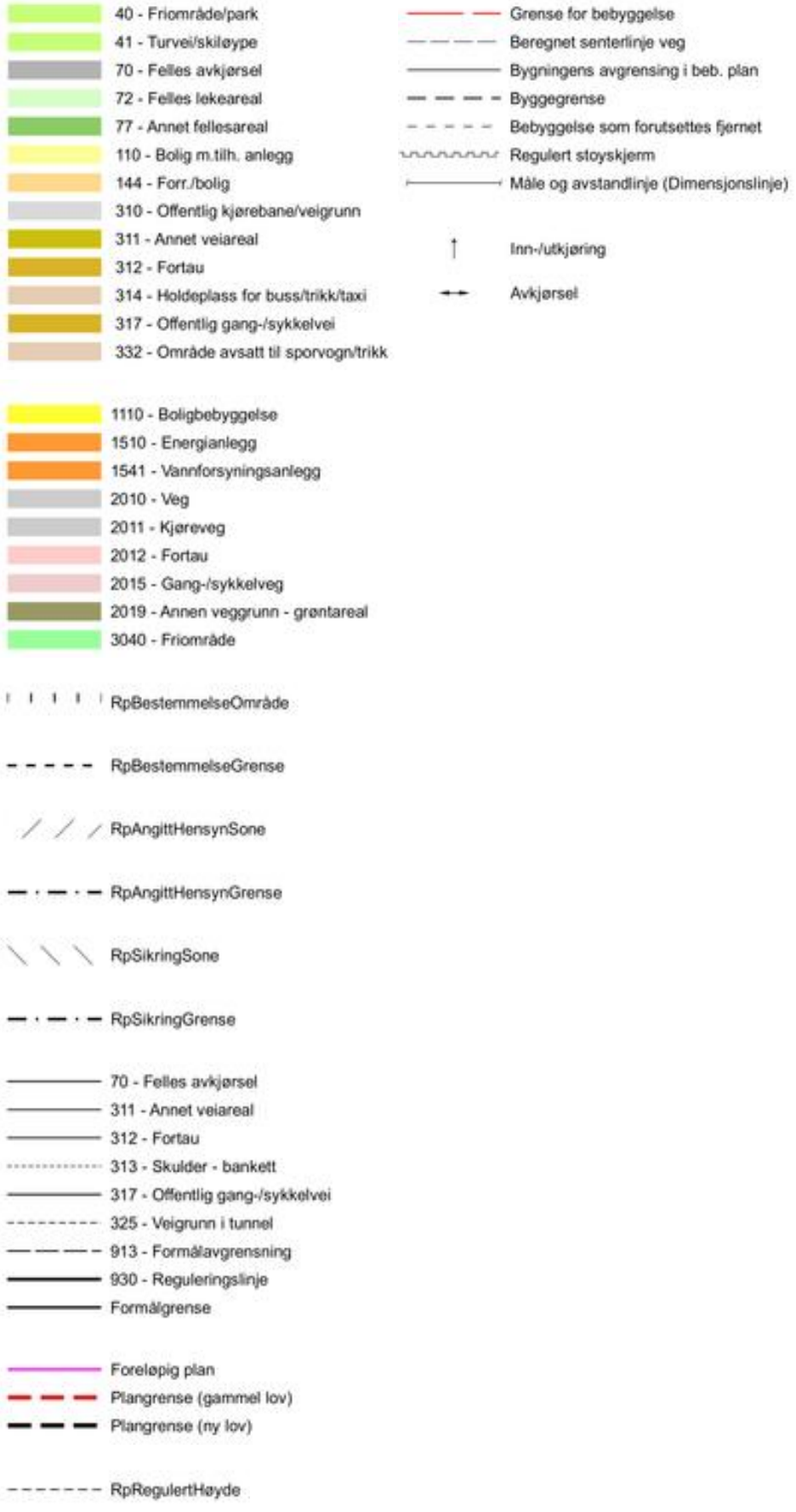
Adresse: Silurveien 47
Kommentar:

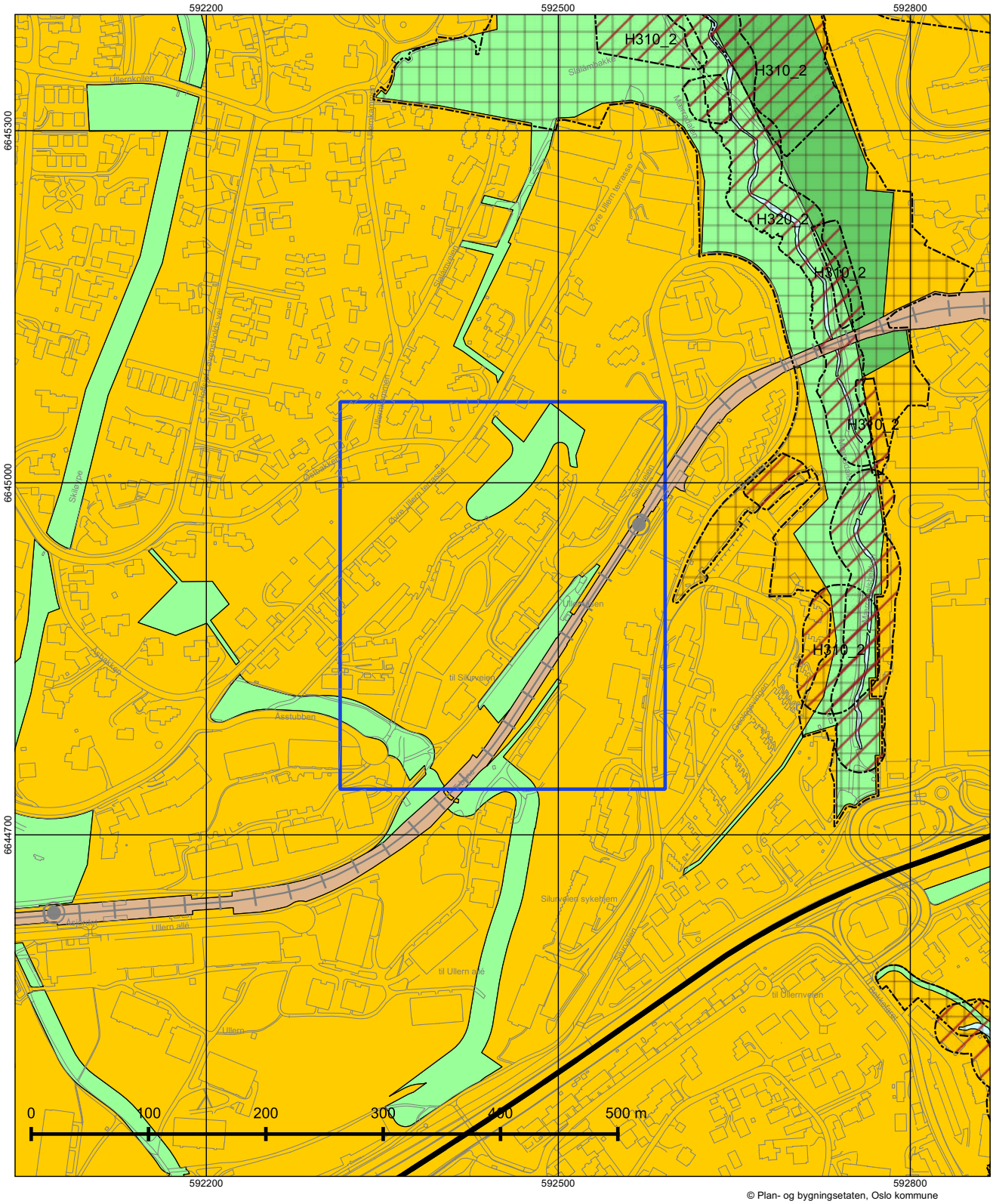
Gnr/Bnr: 28/1229

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153636/86527427
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

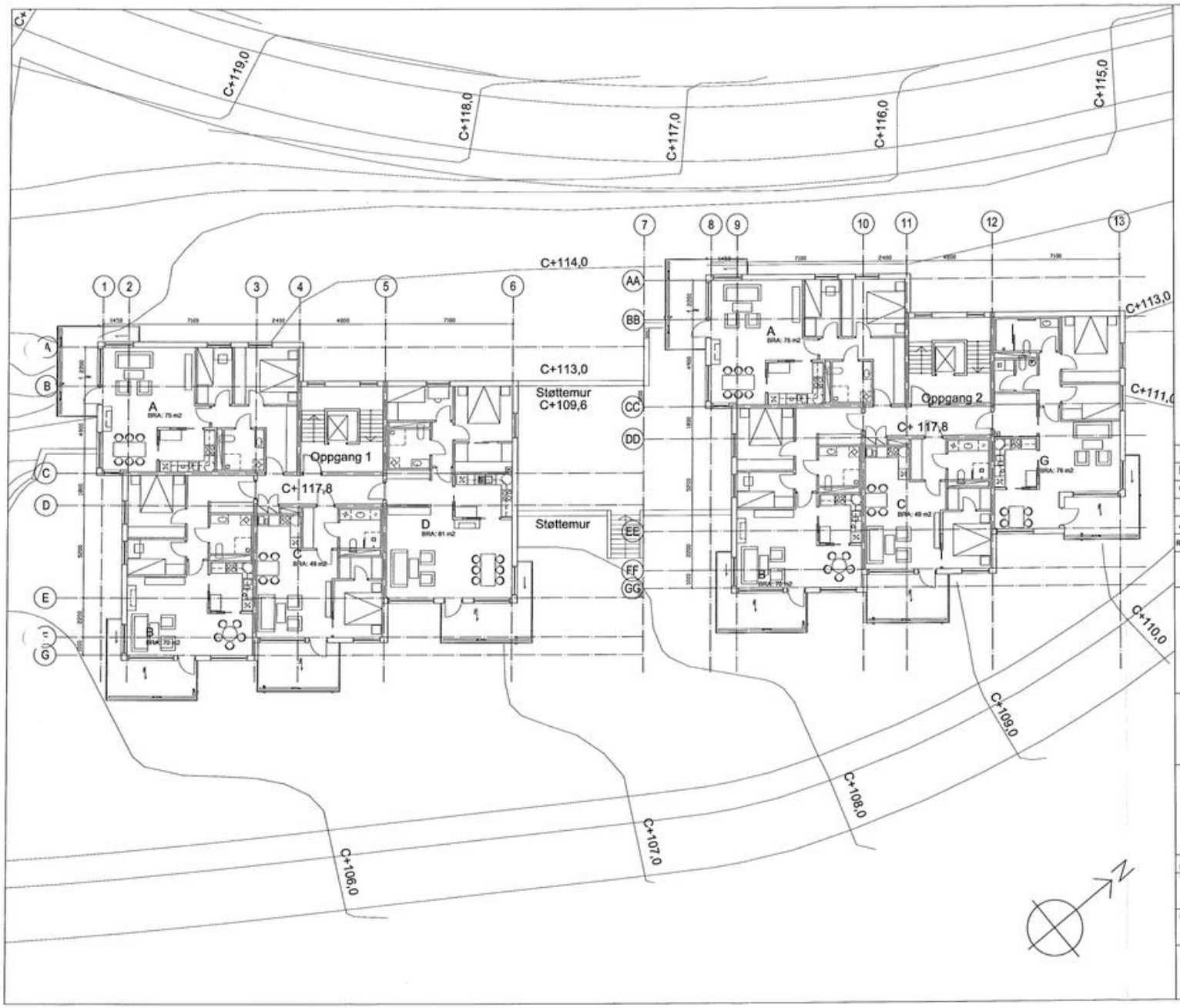
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





25

Vedlegg - E7

Rev	Beskrivelse	Dato:	Tegn.	Kontr.
E				
D				
C				
B				
A				

ULLERN UTVIKLING AS

PILESTREDET 29, 0166 OSLO
ANX ARKITEKTER DA
TLF: 22114800 FAX: 22116303

ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD

PLAN 5. ETG.

DAK-filnavn: PLAN 5.ETG.

Tegn.av:	Kontr.av:	Godkj.av:
ALH		

Mål:	Dato:
1:200	15.11.04

Tegn.nr.:	Revisjon:
A 115	0

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

ANX Arkitekter
Pilestredet 29
0166 OSLO

02 NOV. 2007

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412927-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 47-49	Eiendom:	28/1229/0/0
Tiltakshaver:	Ullern Utvikling AS	Adresse:	Alfheim 7, 1384 ASKER
Søker:	ANX Arkitekter	Adresse:	Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

NY MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SILURVEIEN 47-49

Plan- og bygningsetaten viser til Deres e-post 30.10.07 vedrørende feil i brukstillatelse av 29.10.07.

Midlertidig brukstillatelse er nå rettet fra å omfatte hele tiltaket med unntak av balkonger på hus B, sydøstre hjørne, til å gjelde **hele tiltaket med unntak av balkonger på hus B, nord-østre hjørne.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team A-N

Øyvind Nesbakken
avdelingsenhetsleder

Leif Oskar Solheim
saksbehandler

Vedlegg: Ny brukstillatelse

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team A-N
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

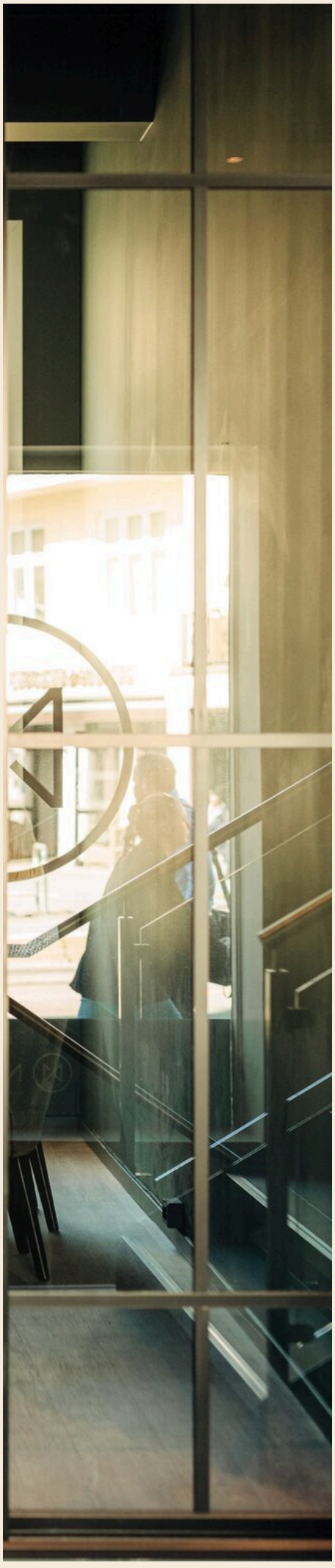
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Silurveien 47 0380 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 1229, snr 76 (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:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648