NORDVIK

Silurveien 55

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Silurveien 55

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong | Garasje med lader | Heis | VV inkl. | T-bane innen 100m | Barnevennlig

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**161 130,-**
Totalpris	**6 551 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 026,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

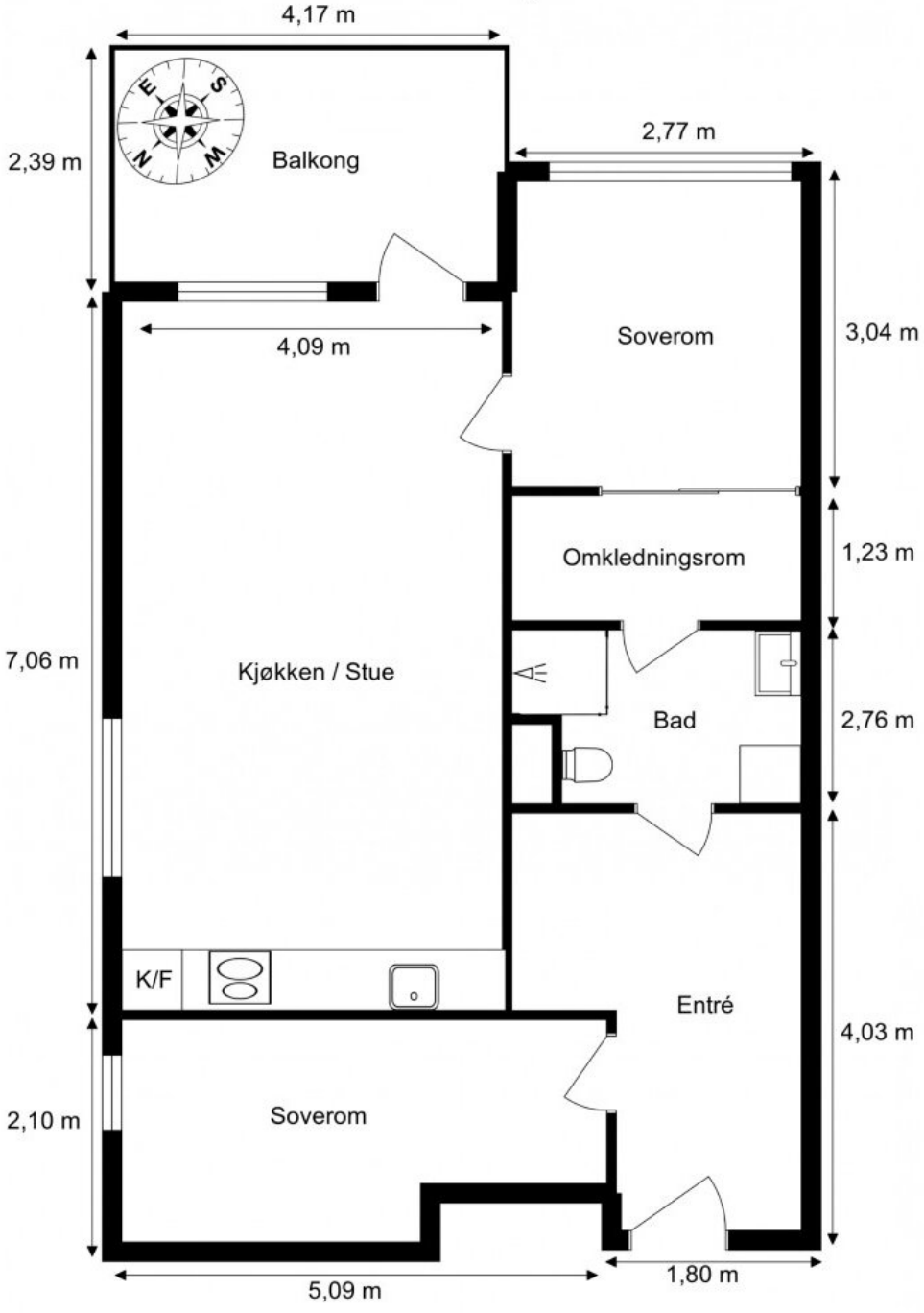
Kort fortalt

Velkommen til Silurveien 55 - En lys 3-roms hjørneleilighet med en romslig og solrik balkong på 10 kvm. Leiligheten har en populær og barnevennelig beliggenhet på Ullern med Ullernåsen T-banestasjon i umiddelbar nærhet, i tillegg til Mærradalen med flotte turstier og skogsområder innen få minutters gange.

Høydepunkter:

- Hjørneleilighet med vinduer i to retninger
- Stor og solrik balkong på 10 kvm
- Garasjeplass med el-lader
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- 2 gode soverom
- Utsikt
- Kort vei til barnehager og skoler
- Rolig og barnevennlig område
- T-banen innen 100m
- Søndagsåpen Joker innen 400m
- Nærhet til flotte turstier i Mærradalen

Silurveien 55 0380 Oslo
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


























31
32



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0164/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Silurveien 55, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 1229, snr 32 i Oslo kommune

Selgere
Camilla Haug
Christopher Ender Søvik

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
159 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 551 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 563 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, kjøkken, garderobe, bad og to soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkongareal

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Selger opplyser om solforhold fra 05:00 - 16:00.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Bod i garasjeanlegg medfølger.

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk med en romslig og innbydende entré. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter i en stor skyvedørsgarderobe, perfekt for å holde sko, yttertøy og hverdagslige eiendeler ryddig og lett tilgjengelig.

Stue:
Boligen har en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og romslig atmosfære. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å kombinere matlaging, måltider og hyggelige stunder i stuen. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys i rommet. Rommet har fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe,

spisebord samt medie- og oppbevaringsmøbler. Fra stuen er det direkte adkomst til en stor og flott balkong, med flott utsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en fin forlengelse av stuen. Innredningen består av glatte fronter med gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Det er god plass til matlaging på benkeplaten, og flislagte vegger over benken. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenhette til felles kanal.

Soverom:
Boligen har to store og innbydende soverom, begge med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Rommene oppleves lyse og luftige. Hovedsoverommet har eget walk-in closet i tillegg til egen inngang til badet. Det andre soverommet er av god størrelse og har gode oppbevaringsmuligheter.

Bad:
Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv, stålsluk og dusjvegger/hjørne. Videre er det veggmontert toalett og servantinnredning. Badet har opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk til felles system.

Overflater:
Innvendige gulv er belagt med parkett, samt fliser på bad. Vegger består av malte plater, med flislagte overflater på bad.
Malt betongelement og stedvis nedlektet himling

Annet:
Det er en bod i garasjeanlegg på 5 kvm.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med el-lader i garasjeanlegg.

Garasjeplassen er markert med nr. 32.

Modernisering og påkostninger
2017: Laget dusjhørne, montering av dører og røropplegg i dusj.
2023: Montert el-lader
2025: Velikehold av tak og garasje

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: fjernet dusjkabinett og etablert dusjhjørne. Montering av dører, røropplegg og dusj utført av Førland Rør as. 2020: fornyet fuger på gulv, gjort av tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Vedlikehold av tak og garasje pga vannlekkasje

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: 6 lamper. 2 i gangen på veggen, 1 lampe gjesterom, 2 lamper i stue, 1 lampe i taket på hovedsoverom. 2021: byttet avtrekksvifte på kjøkken og renset ventilasjonsanlegg(aktiv ventilasjon) Arbeid utført av Vikan elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: El-billader i garasje satt opp. Arbeid utført av Nesberget AS.

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

Arbeid som er utført: Tidligere eier har satt opp lettvegg mellom soverom og garderobe.

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)
Ja

Beskriv: Fukt i garasjen, grave og dreneringsarbeid utføres sommer 2025.

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

Beskriv: Lecamur bak blokkene ikke beskyttet på korrekt måte. Grave og dreneringsarbeid utføres sommer 2025

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.
Ja

Beskriv: Vært skjeggkre i blokk og leilighet, ble iverksatt tiltak, nåværende eier har ikke observert dette i sitt eierskap. Rotte i garasjen, satt ut rottefeller og hevet asfaltkant under garasjeport. Nåværende eier har ikke observert dette i sitt eierskap.

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 er vedtatt bygging av flere leiligheter i Silurveien, samt søknad om å bygge flere.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, antatt fra byggeår 2006. Vinduer inngår som del av byggets ytterkonstruksjon.
Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. B 30 og dB 35.

Følgende forhold har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er ved stikkprøver påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Balkongdør
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Overflater
Det er påvist skader på overflater.

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.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Elektrisk anlegg
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap
- Vitrineskap
- Sjenk

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vaskemaskin
- TV - Benk
- Nattbord

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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler og vedtektene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i gulv på bad
- Elektriske panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6221kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 026,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv, bredbånd, varmtvann, kommunale avgifter, vaktmester, vedlikehold, drift og vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, vedlikeholdsfond, m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Vedlikeholdsfond: 505,-
Avdrag: 335,-
Renter: 121,-
Felleskostnader: 5.065,-

Kommunale avgifter
pr. 2025

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 721 397,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 885 587,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

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 garasje 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.
- Velikehold av tak og garasje ble gjort i 2025 i forbindelse med vannlekasje som har blitt utbedret.
- Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Kjøper og selger blir fakturert kr 1.000,- for flyttegebyr (jfr. vedtektene) samt administrasjonskostnader f.t. kr 94,- pr. faktura til OBOS. Ved utleie likeledes kr. 1.000,- for innflytting og kr.1.000,- 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.

Styrets arbeid:
Fra styrets arbeid kan følgende nevnes:
Bygningsmassen nærmer seg 20 år og økonomien utfordres av at vedlikeholdsbehovet øker. Vi vil redegjøre nærmere for hva som er utført i 2024 og hva vi ser kommer i Park og i Panorama de nærmeste årene.
Vaktmesterselskapet «1 Hjelpende Hånd» - har ansvar for drift av ute området, klipping av plen, beskjæring av busker og trær i tillegg til måking og strøing av inngangspartier i vintersesongen. Dette er samme firma som også har ansvar for håndtering av søppelcontainerne i Park og rengjøring i fellesområder både i Park og Panorama.
Ny avtale er inngått med Rentokil. Alle rottefeller er byttet ut med giftfrie feller. Vi er i dialog med utbygger av Silurveien 45 for erverv av 110 m2 til opparbeidelse av tursti.
Styret har blitt påført mye ekstra arbeid i forbindelse med salg av seksjoner og skifte av beboere i seksjoner som leies ut i løpet av det siste året.

Fremtidig vedlikehold Park:
Følgende utbedringer må påregnes innen 3-5 år:
Heiser (4 stk).
Pålagt vedlikehold av alle heissjakter.
Varmtvannsberedere (5 stk).
Ventilasjonsanlegg i garasjen.

Vannlekkasjer i garasjen – under arbeid.
Oppussing oppganger - 53 og 55 i 2025 og 57 og 59 i 2026
Vannlekkasjer i garasjen – under arbeid.

Fremtidig vedlikehold Panorama:
Følgende utbedringer må påregnes innen 3-5 år:
Sentralen til brannvarslingsanlegget.
Heiser (2 stk).
Pålagt vedlikehold av alle heissjakter.
Oppgradering til LED-lys i oppganger.
Oppussing av oppganger og fellesarealer.
Vedlikehold av verandadører på grunn av slitasje.
Vedlikehold av betongdekke og fuktsperrer på verandaer.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
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.

Det er p.d.d ingen lån registert hos sameiet eller borettslaget. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 189.361,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 279.006,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Silurveien 55 ligger i et trivelig og veletablert nabolag som kombinerer det beste fra urbant og naturnært liv. Her bor du i enden av en blindvei i et meget rolig område, samtidig som du har kort vei til barnehager, grunnskole og videregående skole – en klar fordel for både barnefamilier og dem som ønsker et trygt og oversiktlig bomiljø.

Offentlig kommunikasjon er svært god. Ullernåsen T-banestasjon ligger kun et par minutters gange fra eiendommen, og gir en rask og effektiv reisevei til sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg ligger Legevakt Vest praktisk til helt i enden av Silurveien, noe som skaper en ekstra trygghetsfølelse for nabolagets beboere.

For naturelskere byr nærmiljøet på rikelige muligheter. Mærradalen er et av områdets vakreste grøntdrag, med sjarmerende turstier som følger Mærradalsbekken gjennom frodig skog og åpne partier. Turen gjennom dalen kan enkelt kombineres med lengre turer inn mot Sørkedalen eller videre mot Bogstad, hvor du finner både badeplass, golfbane og store grønne områder. Ønsker du virkelig å utforske naturen, ligger også Nordmarkas enorme nettverk av tur-, løpe- og skiløyper bare en kort reise unna.

Ullern er dessuten kjent for sitt aktive og inkluderende idrettsmiljø. Her finner du idrettsanlegg, haller og fotballbaner, samt flere treningssentre innen kort avstand. Enten du liker organiserte aktiviteter, gruppetrening eller egentrening i frisk luft, er tilbudet bredt og lett tilgjengelig.

Daglige gjøremål blir også enkle å håndtere. Joker-butikken ca 400 meter og Kiwi er ca 950 meter unna som dekker det meste av hverdagsbehov. Kjøpesenteret CC Vest gir et stort utvalg av butikker, spisesteder, spesialforretninger og servicetilbud.

Med et solid servicetilbud, flotte naturområder, god infrastruktur og en behagelig nærhet til byen, tilbyr

Silurveien 55 et balansert og levende bomiljø som passer mennesker i alle livsfaser. Her får du et sted som både er praktisk i hverdagen og inspirerende å komme hjem til.

Offentlig kommunikasjon
T-Bane: Ullernåsen
Buss: Radiumhospitalet
Trikk: Lysaker stasjon

Skoler og barnehager
Slalåmveien Barnehage
Mærradalen Barnehage
Kjosjordet Barnehage
Bjørnsletta skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for blokk, datert: 2006
Det foreligger brukstillatelse for garasjeanlegg, datert: 2006

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-3900. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Ullernåsen t-banestasjon - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom
Saksnummer: 202512423
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512423

Silurveien 45 - påbygg og ombygging av telesentral til boliger
Saksnummer: 202507712
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507712

Silurveien 43 - etablering av takterrasse og utvendig rømningstrapp
Saksnummer: 202505893
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505893

Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnummer: 202514370
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514370

Pågående plansaker i området:
Silurveien 41 - Detaljregulering
Saksnr: 202007578
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506876

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/28/1229/32:
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: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/6854
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-99

13.11.2009 - Dokumentnr: 867973 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 018,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. januar 2026

Ansvarlig megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

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

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

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

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

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

Silurveien 55

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**9 min**
644 elever, 39 klasser	0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**12 min**
151 elever, 15 klasser	1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	**15 min**
535 elever, 21 klasser	1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	**16 min**
372 elever, 18 klasser	1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**15 min**
402 elever, 22 klasser	1.4 km
Ullern videregående skole	**16 min**
530 elever, 20 klasser	1.3 km
Persbråten videregående skole	**10 min**
650 elever, 25 klasser	5.7 km

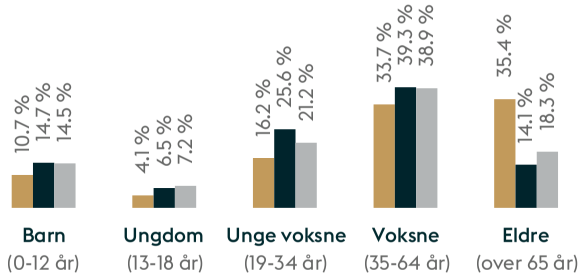
Offentlig transport

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

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år)	**9 min**
60 barn	0.6 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	**8 min**
25 barn	0.7 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år)	**10 min**
48 barn	0.9 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	10 min
Skogfaret Vel	13 min
MOVA Ullern	11 min
Velværelset Treningsstudio	21 min

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Silurveien 55 , 0380 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 1229, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1192 **Referansenummer:** WA2775

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no

924 62 230

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en eierseksjon i boligblokk oppført i 2006, beliggende i Silurveien 55, Oslo. Bygget har fasader i gul teglstein og flatt tak, samt tilknyttet garasjeanlegg. Det er heis i bygget og direkte adkomst fra garasje til fellesarealer/oppgang. Leiligheten har balkong ca. 10 m², betongdekke med treflisheller som overlag.

Planløsning/overflater: Entré, stue/kjøkken, garderobe, bad og 2 soverom. Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv, malte plater på vegger og malt betongelement/nedlektet himling. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer og dører: Malte trevinduer med 2-lags glass og balkongdør i tre med glassfelt.

Kjøkken: Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Opplyst/observert hvitevareutrustning med kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Avtrekk via kjøkkenhette til felles kanal, tilluft ved manuell vinduslufting.

Våtrom: Bad med fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler, stålsluk og dusjvegger/hjørne. Veggmontert toalett (innebygget sisterne) og servantinnredning, opplegg for vaskemaskin. Membran/tettesjikt er ikke synlig og dokumentasjon er ikke fremlagt. Ventilasjon via naturlig avtrekk til felles system.

Tekniske installasjoner: Vannledninger rør-i-rør (plast) med fordelerskap på bad. Avløpsanlegg ikke nærmere verifisert i leiligheten (sluk i stål). Oppvarming med panelovner; varmekabler på bad. Varmt vann opplyst levert fra sentralanlegg (ikke observert/kontrollert). Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap ved entré/soverom (visuelt observert). Brannteknisk: Sprinkleranlegg, to håndslukkere og fem røykvarslere; på soverom står ett sprinklerhode nær et skap.

Tomt/parkering/bod: Felles eiertomt tilknyttet sameiet. Parkeringsplass i garasje på ca. 2,43 × 4,98 m, samt bod i samme etasje som parkeringsplassen.

Merknad om avvik og bruksslitasje: Det er registrert enkelte funksjons- og overflateavvik typisk for alder/bruk (bl.a. treghet i noen vinduer/balkongdør, lokale skader/knirk i gulv og himling, planhetsavvik i betongdekke, samt bom i enkelte fliser på bad). Disse er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Generell orientering: Bygget/boligen er oppført etter krav som gjaldt ved byggetidspunktet. Dagens krav til energi, inneklima og sikkerhet er strengere, og avvik fra dagens forskrifter kan forekomme uten at dette innebærer funksjonssvikt. Vurderingene bygger på visuell befaring, enkle målinger og opplysninger som forelå; skjulte konstruksjoner er ikke åpnet med mindre det er særskilt angitt. Rapporten må leses i sin helhet for korrekt helhetsinntrykk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Fasader: Gul teglstein (murt tegl).

Tak: Flatt tak (tekking ikke nærmere verifisert ved befaring).

Fellesanlegg: Bygget har tilknyttet garasjeanlegg.

Balkong: Ca. 10 m², betongdekke med treflisheller som overlag.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i oppholdsrom/soverom.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malt betongelement og stedvis nedlektet himling.

Innvendige dører: Malte, glatte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Gulv: Fliser med elektriske varmekabler.

Vegger: Fliser.

Himling: Malt.

Sluk: Stålsluk (nyere type opplyst).

Tettesjikt: Ikke synlig; dokumentasjon ikke fremlagt.

Sanitærutstyr: Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (innebygget sisterne), dusjvegger/-hjørne, opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via oppdriftsventil til felles avtrekksanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Glatte fronter.

Benkeplate: Laminat.

Hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp (opplyst/observert).

Ventilator/avtrekk: Kjøkkenhette tilkoblet felles avtrekkskanal. Tilluft ved manuell vinduslufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger: Plast rør-i-rør. Fordelerskap visuelt besiktiget på bad, ved siden av vaskemaskin.

Avløp: Materiale på hovedledninger ikke verifisert i leiligheten. Sluk på bad i stål.

Oppvarming: Panelovner i oppholdsrom. Elektriske varmekabler på bad.

Varmt vann: Opplyst sentralanlegg for varmt vann

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer ved

Beskrivelse av eiendommen

soverom/entré (visuelt observert).

Brannteknisk: Sprinkleranlegg i leiligheten. To håndslukkere (pulver). Fem røykvarslere opplyst. Om lag seks sprinklerhoder observert; ett sprinklerhode på soverom står nær et skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Adkomst/kommunikasjon: Heis i bygget og direkte adkomst fra garasjeanlegg til boligen via fellesarealer.

Parkering: Egen parkeringsplass i garasjeanlegg, ca. 2,43 × 4,98 m.

Bod: Tilhørende bod i samme etasje som parkeringsplassen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

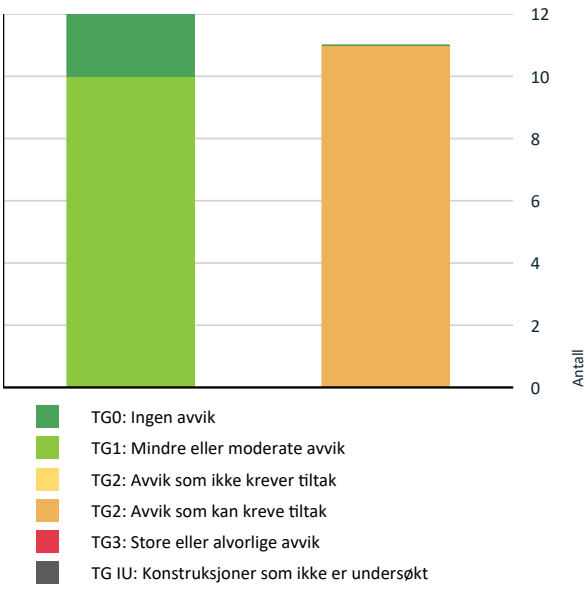
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, antatt fra byggeår 2006. Vinduer inngår som del av byggets ytterkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er ved stikkprøver påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Øvrige forhold som råteskader, punkterte glass, kondens eller avvik ved innsettingsdetaljer ble ikke registrert ved befaringen.

Treghet vurderes å kunne ha sammenheng med justeringsbehov i hengsler og beslag, samt eventuelle mindre skjevheter eller svelling over tid. Årsak er ikke verifisert utover enkel funksjonstest.

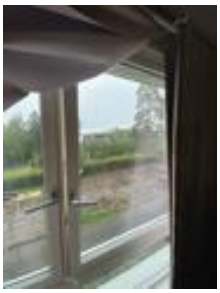
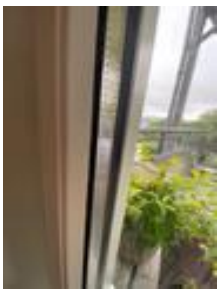
Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Redusert funksjon ved lufting og daglig bruk kan forekomme, samt økt slitasje på beslag og pakninger dersom forholdet ikke følges opp.

Det bør påregnes funksjonsjustering av hengsler, beslag og sluttstykker, kontroll av karm–rammespalte og pakninger, samt smøring av bevegelige deler. Utskifting av defekte beslag eller pakninger kan være aktuelt dersom justering ikke er tilstrekkelig.

Vinduer inngår normalt i byggets ytterkonstruksjon og omfattes etter vanlig praksis av sameiets vedlikeholdsansvar, jf. sameiets vedtekter. Endelig avklaring av ansvar må baseres på gjeldende vedtekter og husordensregler.

Tilstandsrapport


TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. B 30 og dB 35





TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Det er påvist at balkongdør er vanskelig å åpne og lukke. Låsekasse oppleves løs/slarkete, og dør må løftes ved lukking. Forholdet vurderes å ha sammenheng med justeringsbehov i hengsler/beslag samt slitasje eller mindre bevegelser mellom dørblad og karm. Årsak er ikke verifisert utover enkel funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Redusert funksjon og økt slitasje på beslag og låsekasse kan forekomme ved fortsatt bruk uten justering.

Det bør påregnes justering av hengsler, beslag og sluttstykke samt etterstramming og smøring av bevegelige deler. Ved behov kan utskifting av defekte beslag eller låsekasse være aktuelt.

Balkongdør inngår normalt i byggets ytterkonstruksjon og omfattes etter vanlig praksis av sameiets vedlikeholdsansvar, jf. sameiets vedtekter. Endelig avklaring av ansvar må baseres på gjeldende vedtekter og husordensregler.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongbalkong med trefliseheller med adkomst fra stue







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malt betongelement/nedlektet himling.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Vurdering av avvik
Det er påvist skader utover normal slitasjegrad: bobler bak maling på vegger, sprekk i nedlektet himling, knirk i gulv mellom entré og soverom (inkl. terskel), samt oppsprekking/hakk og riper i parkett ved kjøkken.

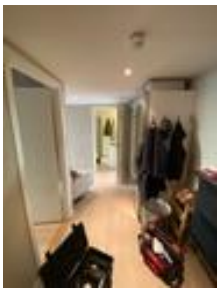
Utfyllende beskrivelse
Avvikene kan henge sammen med bevegelse i underlag/himling og normal materialbevegelse over tid; ved kjøkken kan lokal fuktbelastning bidra til oppsprekking. Årsak er ikke verifisert utover visuell observasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak
– Estetisk redusert overflate og risiko for videre oppsprekking/knirk ved belastning.
– Tiltak:
• Vegg/himling: Skrape løs maling, sparkle og overmale; kontrollere underlag og etterfeste/utskifte løse himlingselementer ved behov.
• Gulv/terskel: Ettergå festepunkter/underlag; punktvis skruing/liming for å redusere knirk. Vurdere avretting ved fremtidig oppgradering.
• Parkett ved kjøkken: Skifte skadde bord, sikre korrekt ekspansjonsfuge og kontrollere fuktpåvirkning rundt våtsoner/utstyr.

(Funksjonell vurdering uten destruktive inngrep; skjulte forhold er ikke vurdert.)





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca. 15mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 17mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 5 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

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.

Tilstandsrapport

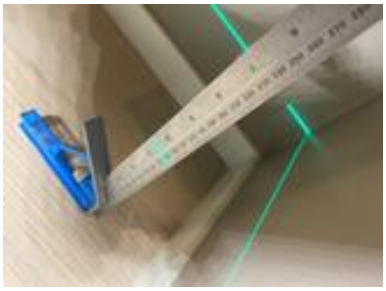
Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.









TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte innerdører, antatt fra byggeår 2006. Dørene er utført med standard dørblad og karmer tilpasset boligtypen og oppføringstidspunktet. Overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet bruk.

Ved befaring ble det registrert mindre funksjonsmessige forhold på enkelte dører, herunder dør som tok i karm og slark i håndtak. Etter befaring er håndtak strammet og dør på soverom justert. Dørene fremstår ved dette som funksjonelle med normal åpne- og lukkefunksjon.

Listverk på innsiden av baderomsdør viser tegn til fuktpåvirkning. Forholdet vurderes ikke å ha betydning for dørens funksjon, men utskifting kan påregnes over tid som del av normalt vedlikehold.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkel funksjonstest. Det er ikke foretatt demontering eller destruktive undersøkelser.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97-10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Vurdering av avvik
– Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.
– Indikasjon på fukt ved nederste flisrad i dusjsonen; bom registrert også ved toalett.

Utfyllende beskrivelse
Bom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag/lim. Lokale fuktutslag nederst i dusjfeltet kan være brukspåvirkning/utett fugesjikt eller bevegelse i underlaget. Årsak er ikke verifisert videre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
– Konsekvens: Økt risiko for at fliser/fuger løsner eller sprekker, særlig ved belastning og fuktpåkjenning. Potensial for fuktinntrengning til underlaget over tid.
– Tiltak (for rapport):
• Gjennomføre nærmere undersøkelser (flissjekk, fugevurdering, punktvis åpning ved behov) og utbedre påvist skade.
• Lokalt utskifte/omflis der bom er påvist; utbedre fuger/silikonfelt i dusjfelt.
• Overvåke området for utvikling (sprekker/løsgjøring); ved vedvarende utslag bør overflater skiftes.

(Funksjonell vurdering uten destruktive inngrep; skjulte tettesjikt er ikke vurdert her.)

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk målt ca. 10 mm pr. m. Høydeforskjell topp slukrist–synlig topp membran ved terskel indikert ca. 26 mm (ikke verifisert; terskel ikke åpnet).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Vurdering av avvik
– Påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.
– Fall/høydeforskjell vurderes å avvike fra referansenivå; måling ved terskel er usikker, men avvik registreres i rapporten.

Utfyllende beskrivelse
Bom tyder på redusert heft mellom flis og underlag/lim. Usikker høydeforskjell ved terskel gir svakere sikkerhet mot vannoppdemming ved uønsket lekkasje. (Ikke destruktivt undersøkt.)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
– Konsekvens: Økt risiko for at fliser/fuger løsner eller sprekker ved belastning/bevegelse og for vannansamling uten effektiv avrenning. Selv med noe fall kan vann ledes mot sluk med redusert effektivitet.
– Tiltak (for rapport):
• Det må foretas utbedring av fallforhold der målinger viser avvik; gjennomføre ytterligere undersøkelser (åpne ved terskel ved behov) for å verifisere høydeforskjellen.
• Overflater med bom må utbedres eller skiftes; lokal omflis/fugeutbedring. Overvåk for utvikling (sprekker/løsgjøring).

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Nyere stålsluk.
Membran: Ukjent løsning/tettesjikt (ikke synlig, ingen dokumentasjon fremlagt).

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering av avvik
– Membran kan ikke konstateres; dokumentasjon foreligger ikke.
– Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes passert for membranløsning og slukløsning, basert på oppgitt byggeår 2006.

Utfyllende beskrivelse
Befaringen var visuell uten destruktive inngrep. Sluk ble kun observert fra overflaten. Manglende innsyn/dokumentasjon gjør at utførelse og tilstand på tettesjikt ikke kan verifiseres. Vurderingen bygger på alder og generelle levetidsbetraktninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
– Konsekvens: Usikkerhet om tetthet i overganger og rundt gjennomføringer. Ved svekket/utjenlig tettesjikt kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner over tid.
– Tiltak (for rapport):
• Det må innhentes tilgjengelig dokumentasjon (FDV, samsvar/arbeidsbeskrivelse). Hvis ikke tilgjengelig, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig for å verifisere løsning (ev. punktvis åpning).
• Overvåk tilstanden jevnlig og rengjør sluk regelmessig. For å oppnå TG0–TG1 må sluk-/membranløsning normalt skiftes/fornyes når dokumentasjon mangler og forventet brukstid er vesentlig passert; tidspunkt må vurderes av fagkyndig.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne samt dusjløsning med faste dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Utstyret fremstår som typisk for byggeår.

Ved befaring ble det registrert lekkasje fra blandebatteri ved servant. Etter befaring er blandebatteriet skiftet, lekkasjen dermed er utbedret.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det er i tillegg registrert kosmetiske riss i servant samt fuktsvelle/skader i nedre del av servantskap.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Manglende lekkasjeindikasjon ved innebygget sisterne kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig. Fuktskadet innredning kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktpåvirkning. Det kan påregnes etablering av løsning for synliggjøring av lekkasje fra sisterne samt lokal utbedring eller utskifting av fuktpåvirket innredning over tid. Riss i servant vurderes som kosmetisk og utbedres ved behov.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via oppdriftsventil til felles avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik
Rommet har kun naturlig ventilasjon (ingen mekanisk avtrekksvifte dokumentert/testet).

Utfyllende beskrivelse
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur-/trykksforskjeller og gir varierende luftskifte, særlig i varme perioder og ved lav trykkdifferanse. Tilluft skjer normalt via dør-/spalte eller ventil, men funksjon er ikke verifisert utover visuell observasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak
– Konsekvens: Risiko for utilstrekkelig luftskifte, forhøyet luftfuktighet og kondensering med påfølgende fare for fuktskader/mugg over tid.
– Tiltak:
• Avklar med styret/forretningsfører hva slags felles avtrekkssystem bygget har, og om individuelle tiltak (f.eks. elektrisk vifte på bad) er tillatt og kompatibelt, slik at man ikke belaster/forstyrrer anlegget.
• Dersom det er tillatt: etablere mekanisk avtrekk (vifte) med dokumentert kapasitet og behovsstyring (tid/fukt).
• Sikre fungerende tilluft (dørspalte/ventil) for trykkbalanse.
• Rengjør og hold ventiler åpne; kontroller avtrekksfunksjon jevnlig.



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt bak dusjhjørnet på garderobesiden. Målingene viste ingen unormale forhold; fuktmåler ga ikke utslag (måler ikke under 6 %).





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik
– Skader utover normal slitasjegrad på fronter/overflater (hakk, avskalling i maling).
– Benkeplate har begynnende svelling under oppvaskmaskin.
– Fuktindikator gir utslag i gulv foran vask; skader/fuktskjolder registrert i kjøkkengulv.
– Manglende alu-tape/fuktsikring ved utsatte områder.

Utfyllende beskrivelse
Utslag med fuktindikator (Tramex) indikerer fuktpåvirkning i gulv ved vask/oppvaskmaskin; kilden er ikke verifisert. Laminatplate er fuktfølsom og kan svelle ved eksponering for fukt. Avvikene er registrert visuelt uten åpning av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Konsekvens/tiltak
– Konsekvens: Fare for videre skadeutvikling i benkeplate/innredning og gulv ved fortsatt fuktpåkjenning.
– Tiltak:
• Gjennomfør nærmere undersøkelser for å verifisere og lokalisere fuktkilden (tetthet i rør/tilkoblinger, oppvaskmaskin, benkebeslag).
• Etablér fuktsikring (alu-tape/dampsperreplater) og utbedre/stramme tilkoblinger.
• Lokal utbedring/utskiftning av skadde fronter og svellskadet del av benkeplate.
• Utbedre eller utskifte skadet gulv lokalt dersom målinger bekrefter fuktskade.






ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kjøkkenvifte tilkoblet felles kanal; tilluft via manuelt vindu (ikke funksjonstestet – kun observert/opplyst).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør (plast). Fordelerskap på bad, ved siden av vaskemaskin, ble besiktiget visuelt.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsanlegg. Materiale på hovedledninger ikke verifisert. Sluk på bad er i stål/aluminium..



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via vindusventiler med manuell vinduslufting.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via panelovner i oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad. Visuell kontroll uten funksjonstest. Ingen avvik registrert ved denne gjennomgangen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er opplyst at det foreligger sentralanlegg for varmt vann. Dette er kun basert på informasjon fra eier, og er verken observert eller kontrollert ved befaring

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer observert i sikringsskap ved soverom/entré.

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

Tilstandsrapport

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.
   2006 Fra byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
    Nei

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannteknisk utstyr omfatter to håndslukkere (pulver), hvorav ett med gyldig kontroll, fem røykvarslere samt ca. seks sprinklerhoder. Opplysning/visuell observasjon; funksjon er ikke testet.

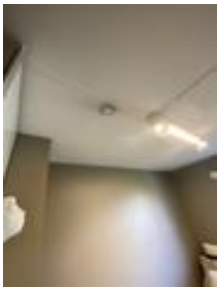
På soverom er ett sprinklerhode delvis skjermet av nærliggende skap; effekten kan være redusert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	10
Kjeller Bod		5		5	
SUM	**66**	**5**			**10**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, entré, stue/kjøkken, garderobe, bad		
Kjeller Bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se i egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1229		32	9257 m²	Fra eiendomsverdier.no	Ikke relevant

Adresse
Silurveien 55

Hjemmelshaver
Haug Camilla, Søvik Christopher Ender

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Oslo med blokkbebyggelse. Det er svært kort avstand til offentlig transport, med både buss og T -bane i umiddelbar nærhet. Området har ellers gangavstand til dagligvare og servicetilbud, samt tilgang til nærliggende grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei (Silurveien) til felles inngangsparti og via felles gangarealer/oppgang og Garage

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiertomt tilhørende sameiet. Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, adkomstsoner og beplantning. Det er felles uteoppholdsarealer ved bebyggelsen. Eventuell parkering og bod-/sykkelarealer følger sameiets ordninger. Tilknytning til offentlig vei via Silurveien; vann- og avløpstilknytning via sameiets private stikkledninger til offentlig nett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WA2775

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haug, Camilla	9578-5999-4-1717426	2025-08-26 19:21:44
Søvik, Christopher Ender	9578-5998-4-1497252	2025-08-26 19:24:02

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
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
22-0164/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Silurveien 55, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Camilla Haug, Christopher Ender Søvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6648164
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: fjernet dusjkabinett og etablert dusjhjørne. Montering av dører, røropplegg og dusj utført av Førland Rør as. 2020: fornyet fuger på gulv, gjort av tidligere eier.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Vedlikehold av tak og garasje pga vannlekkasje.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: 6 lamper. 2 i gangen på veggen, 1 lampe gjesterom, 2 lamper i stue, 1 lampe i taket på hovedsoverom. 2021: byttet avtrekksvifte på kjøkken og renset ventilasjonsanlegg(aktiv ventilasjon) Arbeid utført av Vikan elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: El-billader i garasje satt opp. Arbeid utført av Nesberget AS.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har satt opp lettvegg mellom soverom og garderobe.

---

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)

Ja

Beskriv: Fukt i garasjen, grave og dreneringsarbeid utføres sommer 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Lecamur bak blokkene ikke beskyttet på korrekt måte. Grave og dreneringsarbeid utføres sommer 2025.

---

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.

Ja

Beskriv: Vært skjeggkre i blokk og leilighet, ble iverksatt tiltak, nåværende eier har ikke observert dette i sitt eierskap. Rotte i garasjen, satt ut rottefeller og hevet asfaltkant under garasjeport. Nåværende eier har ikke observert dette i sitt eierskap.

---

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 er vedtatt bygging av flere leiligheter i Silurveien, samt søknad om å bygge flere.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 22-0164/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Søvik, Christopher Ender	**2025-08-26**	**Haug, Camilla**	**2025-08-26**

Identifikasjon

bankID Søvik, Christopher Ender

Identifikasjon

bankID Haug, Camilla

Signicat

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Marcus Nielsen Rommen
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: m.rommen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0164/25 . Vår ref.: 5982-1-032 Dato: 25.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Silurveien Boligsameie
Organisasjonsnr:	989582135
Seksjonseier:	Haug, Camilla
Medeier:	Søvik, Christopher
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Silurveien 55, 0380 OSLO
Seksjonsnummer:	32
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) 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). De som leier ut sin leilighet MÅ opplyse styret om leietagers navn og kontaktdata, samt egen adresse man bor på. 08.09.2025: Det er søkt om lån på kr 1 500 000,- som kun skal fordeles på eierne i avdeling PARK (snr. 1-64) 13.06.2025.: Kapitalinnkalling på kr 2 300 000,- skal innkreves fra eierne i avd. PARK. Innkreves i 3 rater (September, Oktober og November) 04.07.2025: Kapialinnkalling på kr 850 000,- skal innkreves fra eierne i avd. PANORAMA - Innkreves i 6 rater (oktober tom. mars 2026)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 16 443,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond - Park	219,65	505,20 fra 01.01.2026
Avdrag		335,00 fra 01.01.2026

Kapitalinnkalling	11 819,00	
Renter		121,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	4 404,50	5 065,18 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	288,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	8 564,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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/Maiken Aalde, 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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

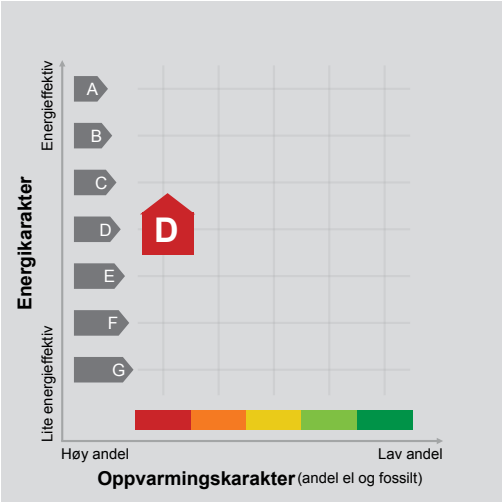
Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Silurveien 55
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1229
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81790051
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-193182
Dato	26.11.2025
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:	63
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Silurveien 55	81790051	H0302	33	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	07.12.2017

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	151 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	24,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,8 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	0,86
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	7.12.2017

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	69,4 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	138,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 733 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 260 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 733 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	9 733 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 733 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. september 2024 kl. 18:00, Garasjeanlegget i Park. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Bruk av vedlikeholdsfond - Park
6. Omdisponering av vedlikeholdsfond - Panorama

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

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll samt valg av protokollvitne velges på årsmøte.

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

Bruk av vedlikeholdsfond - Park

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruk av vedlikeholdsfondet i park **må vedtas av sameiermøte, jfr. vedtektene 5-3.**

Nødlysanlegget er 19 år gammelt og må skiftes ut da flere av nødlysene i garasjen er defekte og ikke lyser. Det er ikke lenger mulig å skaffe reservedeler til nødvendig vedlikehold. Styret har derfor gitt oppdraget med å installere nytt anlegg til vår forbindelse på dette området. Leverandøren er valgt pga. kompetanse, kunnskap om sameiets behov og god service. Nytt anlegg koster kr. 375.000.

Kameraanlegget er skiftet ut. Et av kameraene var defekt og opptakene fra de resterende var av så dårlig kvalitet at de ikke kunne brukes av Politiet. Det er viktig for sameieres trygghet å ha et kameraanlegg som fungerer. I tillegg er det kostnadsbesparende i forbindelse med hærverk og skader da det er mulig å lokalisere opphavsperson til skaden. Normalt får styret ikke beskjed om denne type hendelser. Et nytt kameraanlegg kostet kr. 73.000.

Mandag 08.07 var det brannutrykning i Park. Årsaken var en smeltet/brent lampe i oppgangen i nr. 55. Styret har, etter påbud fra Politiet, besluttet å skifte ut samtlige vegglamper i alle oppgangene, totalt 34 stk. Vi fikk tilbud fra vår mangeårige forbindelse på dette området på kr. 65.000 som vi har akseptert. Alle lamper er skiftet ut.

Nytt nødlysanlegg, kameraanlegg og nye vegglamper koster totalt kr. 513.000 og tenkes finansiert på følgende måte:

Fra vedlikeholdsfond i Park kr. 250.000

Ekstra innbetaling fra sameiere i Park kr. 263.000

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet i Park reduseres med kr. 250.000 som skal benyttes til delfinansiering av nytt nødlysanlegg, kameraanlegg og nye vegglamper.

Sak 6

Omdisponering av vedlikeholdsfond - Panorama

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruk av vedlikeholdsfondet må vedtas av sameiermøte, jfr. vedtektene 5-3.

I ekstraordinært årsmøte 18.09.2023 ble det vedtatt å bruke kr. 300.000 av vedlikeholdsfondet til delfinansiering av nytt brannvarslingsanlegg. Investeringen er utsatt og det er i stedet investert i nytt brannmannspanel.

Kameraanlegget var defekt og pga. alder kunne det ikke repareres. Det er viktig for sameieres trygghet å ha et kameraanlegg som fungerer. I tillegg er det kostnadsbesparende i forbindelse med eventuelt hærverk og skader da det er mulig å lokalisere opphavsperson til skaden. Normalt får styret ikke beskjed om denne type hendelser. Et nytt kameraanlegg kostet kr. 80.000.

Kameraanlegget er tenkt finansiert ved å omdisponere vedtaket fra 18.09.2023 slik at kr. 80.000 overføres til finansiering av nytt kameraanlegg. Det resterende, kr. 220.000, skal da benyttes til delfinansiering av brannvarslingsanlegg når det måtte bli aktuelt.

Forslag til vedtak
Kr. 80.000 av vedlikeholdsfondet overføres fra delfinansiering av nytt brannvarslingsanlegg til finansiering av nytt kameraanlegg.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.09.24
Selskapsnummer: 5982 **Selskapsnavn:** SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Silurveien Boligsameie

---

Møtedato: 04.09.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Garasjen i Park.

Til sted 38 seksjonseiere, 11 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mona Kvandahl.

Møtet ble åpnet av Maiken Aalde

Konstituering

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Mona Kvandahl foreslått.
Vedtak: Valgt.

2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Mona Kvandahl foreslått, og som protokollvitne ble Olaug K. Helland foreslått.
Vedtak: Valgt.

4 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

Forslag

5 Bruk av vedlikeholdsfond i Park

Saken er fremmet av styret

Bruk av vedlikeholdsfondet i Park må vedtas av sameiermøte, jfr. vedtektene 5-3.

Nødlysanlegget er 19 år gammelt og må skiftes ut da flere av nødlysene i garasjen er defekte og ikke lyser. Det er ikke lenger mulig å skaffe reservedeler til nødvendig vedlikehold. Styret har derfor gitt oppdraget med å installere nytt anlegg til vår forbindelse på dette området. Leverandøren er valgt pga. kompetanse, kunnskap om sameiets behov og god service. Nytt anlegg koster kr. 375.000.

Kameraanlegget er skiftet ut. Et av kameraene var defekt og opptakene fra de resterende var av så dårlig kvalitet at de ikke kunne brukes av Politiet. Det er viktig for

sameieres trygghet å ha et kameraanlegg som fungerer. I tillegg er det kostnadsbesparende i forbindelse med hærverk og skader da det er mulig å lokalisere opphavsperson til skaden. Normalt får styret ikke beskjed om denne type hendelser. Et nytt kameraanlegg kostet kr. 73.000.

Mandag 08.07 var det brannutrykning i Park. Årsaken var en smeltet/brent lampe i oppgangen i nr. 55. Styret har, etter påbud fra Politiet, besluttet å skifte ut samtlige vegglamper i alle oppgangene, totalt 34 stk. Vi fikk tilbud fra vår mangeårige forbindelse på dette området på kr. 65.000 som vi har akseptert. Alle lamper er skiftet ut.

Nytt nødlysanlegg, kameraanlegg og nye vegglamper koster totalt kr. 513.000 og tenkes finansiert på følgende måte:

Fra vedlikeholdsfond i Park kr. 250.000

Ekstra innbetaling fra sameiere i Park kr. 263.000

Forslag til vedtak:
Vedlikeholdsfondet i Park reduseres med kr. 250.000 som skal benyttes til delfinansiering av nytt nødlysanlegg, kameraanlegg og nye vegglamper.

Vedtak: Forslaget ble tatt opp til votering ved håndsopprekking hvor 45 stemte for og 4 stemte blankt. Forslaget til vedtak ble vedtatt

6. Omdisponering av vedlikeholdsfond – Panorama

Bruk av vedlikeholdsfondet må vedtas av sameiermøte, jfr. vedtektene 5-3.

I ekstraordinært årsmøte 18.09.2023 ble det vedtatt å bruke kr. 300.000 av vedlikeholdsfondet til delfinansiering av nytt brannvarslingsanlegg. Investeringen er utsatt og det er i stedet investert i nytt brannmannspanel.

Kameraanlegget var defekt og pga. alder kunne det ikke repareres. Det er viktig for sameieres trygghet å ha et kameraanlegg som fungerer. I tillegg er det kostnadsbesparende i forbindelse med eventuelt hærverk og skader da det er mulig å lokalisere opphavsperson til skaden. Normalt får styret ikke beskjed om denne type hendelser. Et nytt kameraanlegg kostet kr. 80.000.

Kameraanlegget er tenkt finansiert ved å omdisponere vedtaket fra 18.09.2023 slik at kr. 80.000 overføres til finansiering av nytt kameraanlegg. Det resterende, kr. 220.000, skal da benyttes til delfinansiering av brannvarslingsanlegg når det måtte bli aktuelt.

Forslag til vedtak:
Kr. 80.000 av vedlikeholdsfondet overføres fra delfinansiering av nytt brannvarslingsanlegg til finansiering av nytt kameraanlegg.

Vedtak: Forslaget ble tatt opp til votering ved håndsopprekking hvor 46 stemte for og 3 stemte blankt. Forslag til vedtak ble vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 18:25 Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Olaug K. Helland/s/

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

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/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende 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 fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(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
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.

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

S-3900

SILURVEIEN. Endret regulering med reguleringsbetsemmelser for del av gnr. 28 bnr.1.Reguleres fra offentlig bygning til byggeområde for boliger og bevertning,forretning og boliger samt endring av gang-/sykkelvei.

Vedtaksdato: 15.05.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707491
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707491

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 28, BNR.1, SILURVEIEN.

§ 1. Avgrensing.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket VIP 2001 -006 og datert Plan- og bygningsetaten 30.03.01, revidert 7.12.01.

§ 2. Formål.
Området reguleres til:
Byggeområder:
Felt A: Byggeområde for boliger.
Felt B: Byggeområde for boliger.
Felt C: Byggeområde for boliger, bevertning og forretning (kiosk).
Felt D: Byggeområde for boliger.

Andre formål:
Offentlig trafikkområde - gang- og sykkelvei.

§ 3. Byggeområder.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, med maksimal angitt %-BYA, gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Inntil 13% av takflaten kan ha maks. mønehøyde 1,5m høyere enn maksimal tillatt gesims. Dette arealet skal igjen inndeles i mindre deler hvorav ingen kan være større enn 7% av den aktuelle takflaten.

Det skal etableres heis for boligene fra parkeringskjeller.

Felt A: Bebyggelsen være oppdelt i minst to hovedvolumer.
Felt C: Maks T-BRA for bevertning er 250m2 BRA og forretning (kiosk) er 50m2. I disse lokalene tillates også servicekontor inntil T-BRA=50m2
Felt D: Bebyggelsen skal oppdeles i to hovdevolumer som igjen er oppdelt i mindre, men sammenhengende volumer

§ 4. Parkering.
For boligene skal det opparbeides parkeringsplasser i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
For bevertning og forretning (kiosk) på byggeområde A skal det opparbeides:
1-3 p-plasser pr. 10 ansatt.
0-1 p-plass pr. 10 sitteplass ved bevertning.

75% av parkeringsplassene skal anlegges under terreng. Mellom feltene A og B og mellom feltene C og D skal det opparbeides underjordisk forbindelse i kulvert. Mot snuplassen i Silurveien tillates kulverten oppført med maksimal sammenhengende synlig høyde opp til c+101.

Parkeringsplasser på bakkenivå skal medregnes i BYA med 15 m2 pr. plass.

§ 5. Atkomst er fra Silurveien, som vist med piler på kartet.

§ 6. Uteoppholdsareal:
Det skal opparbeides uteoppholdsareal på bakken med min. 50 m2 for boenheter med T-BRA mindre enn 100 m2, og min. 100 m2 for boenheter lik eller større enn 100 m2 T-BRA. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Utearealene skal opparbeides parkmessig.

§ 7. Utomhusplan:
Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 som angir eksisterende og fremtidig vegetasjon, eksisterende og nye terrenghøyder, kjøre-, gang- og parkeringsareal og nødvendige støttemurer og rekkverk. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser.
Før rammetillatelse gis skal det foreligge skriftlig avtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune v/ Samferdselsetaten ang. bygging av kulvert under offentlig gang/sykkelvei.
Gang- og sykkelvei skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.
Kulvert som atkomst mellom felt A og B og mellom felt C og D skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Terrengbearbeidelse.
Nødvendige støttemurer og rekkverk som vist i utomhusplan kan bygges utenfor byggegrensen.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Silurveien 45

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 28/1004 m. fl.
Kartnummer ONV-202016424, datert 22.08.2022, og revidert 22.08.2023

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å transformere eksisterende bygg (tidligere telesentral) til boligbebyggelse med påbygg opp til 3 etasjer. Planområdet skal opparbeides med særlig fokus på bærekraft og skal ha høye miljøambisjoner. Hovedkonstruksjonen til eksisterende bygg skal ikke rives, men ombrukes i nytt boligprosjekt. Med hovedkonstruksjon menes byggets primære betongsøyler og fundamenter.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele området. Valgte løsning skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

~~**1.2 Krav om fossilfri byggeplass**~~

~~Bygge- og anleggsplasser skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

Planens fellesbestemmelse 1.2 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 03.09.2024.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) er 2735 m² BRA bolig og 21 BRA trafo m², totalt 2756 m² BRA. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, telesentralen, avfallsrom, sykkelparkering og parkering, medregnes ikke i BRA.

Minimum 100 m² BRA skal benyttes til lokaler for felles bruk for boligene. Disse fellesarealene skal inneholde kjøkken, toalett og oppholdsrom til bruk som forsamlingsrom og lekeareal for barn.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser som vist i plankartet. Balkonger kan krage utover byggegrensen med en dybde på inntil 1,5 meter fra fasadeliv.

Trapper, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner, nedkjøringsrampe til parkering og støttemurer til amfi og for nedkjøring til parkering tillates plassert utenfor byggegrense. Støttemur til nedkjøring parkering skal være maks 2,5 meter høy, og støttemur langs tak på eksisterende trafo skal være maks 2 meter høy. Øvrige støttemurer skal være maks 50 cm høye. Støttemurer oppføres som en integrert del av landskap og tilliggende terreng i et materiale som harmonerer med bebyggelsen.

2.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal etableres innenfor regulerte høyder som vist i plankartet.

Innenfor de øverste 4 meter fra gesims tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, toalett og teknisk anlegg. Innenfor de øverste 3 meterne fra gesims tillates kun utekjøkken, glasstak for overlys samt andre tiltak knyttet til uteoppholdsareal, som for eksempel drivhus eller pergola. Samlet kan takoppbygg samt tiltak beskrevet ovenfor utgjøre maksimalt 25 % av takflatens areal.

Levegg/vindavskjermingstiltak kan maksimalt bygge 1,8 meter over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes med arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Materialer skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet.

Fasademateriale på eksisterende bygg skal være tegl. Påbygg kan ha en annen materialitet, men fasaden skal harmonere med underliggende volum, slik at det dannes et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Mindre murer for terrasser og uteplasser langs fasade mot Silurveien skal oppføres i materialer som harmonerer med bebyggelsen.

Hver leilighet skal ha balkong eller uteplass på terreng. Leiligheter i sokkel mot Silurveien skal ha privat forhage med minimum dybde på 4 meter.

Leilighet plassert i 3. etg mot nordvest skal ha privat hage med egen utgang.

Det skal etableres overlys i felles trapperom.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Luftavkast og -inntak for ventilasjon skal plasseres og utformes slik at de ikke er til sjenanse for bruk av takterrasse til opphold.

Trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger eller terreng.

2.1.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 51 % av leilighetene kan være 40-50 m^2. Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2.

Minimum 25 % av leilighetene skal være mellom 70-100 m^2

Minimum 15 % av leilighetene skal være over 100 m^2

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og/eller nordøst.

2.1.6 Krav til utearealer og takterrasse

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 23 % av totalt BRA bolig. Minst 36 % av utearealet skal være på lokk og/eller terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sollys i 5 timer per 1. mai. Utearealer brattere enn 1:3 skal opparbeides med særskilte kvaliteter til bruk for lek og opphold.

Uteoppholdsareal skal ha utforming av høy kvalitet. Vegetasjonen skal være stedegen og sesongvariert. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet.

Private forhager skal avgrenses fra fellesareal og ha skjermingstiltak i form av cegetasjon eller mur. Maks høyde for mur skal være 1,2 m.

Leilighet plassert i 3.etg mot nordvest skal ha privat hage med egen utgang.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for variert aktivitet, lek og opphold for ulike aldersgrupper. Det skal etableres oppholdssoner i form av benker, plantekar, vegetasjon og vann- og naturlek.

Det skal etableres felles takterrasse for opphold med toalett og kjøkkenløsning. Oppholdssoner på tak skal utformes med nødvendig skjerming for vind, støy, sol og nedbør, og i kombinasjon med blågrønne takflater for overvannshåndtering. Det skal etableres mindre trær og busker på tak. Minimum 60 % av takflatens uteoppholdsareal skal ha minimum jorddybde på gjennomsnittlig 0,5 meter.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer med faste utemøbler, lekeapparater, støttemurer, gangveier, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø og stigningsforhold samt sykkelparkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning, regnbed og grønne vegetasjonsflater.

2.1.8 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1:100. Takplanen skal vise beplantning, oppholdsarealer, toalett og kjøkken, samt eventuelle faste utemøbler. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak, tiltak for eventuell vindskjerming og håndtering av overvann.

2.1.9 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:
Maksimalt 9 plasser, hvor minimum 1 skal forbeholdes bevegelseshemmede.

Sykkel:
4 plasser per boenhet. Minimum 60 plasser.
50% av plassene skal være innvendig i p-anlegg eller 1. etasje.

Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges med tilgang til ladepunkt for el-sykler. Det skal etableres minimum 1 stasjon for sykkelreparasjon med vaskemulighet og luftpumpe i tilknytning til hovedinngang. Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler, som lastesykkel og sykkelvogner.

2.1.10 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørseler som vist med piler på plankartet.

2.1.11 Blågrønn struktur

Det skal ved opparbeidelse av utomhusarealer for boliger kunne dokumenteres en blågrønn faktor på minst 0,8 i tråd med Oslo kommunes norm for beregning av blågrønn faktor, vedtatt i bystyret 11.12.2019.

2.1.12 Støy

For planområdet gjelder de anbefalte støygrensene i statlige retningslinjer for støy iht. tabell 2 i T-1442/21 i arealplanleggingen, med følgende presiseringer:

- Der det ikke oppnås støyverdier under grenseverdiene, skal det etableres tiltak for dempet fasade i form av tett rekkverk og akustisk himling på balkong. Alle tiltak

utføres som del av et helhetlig arkitektonisk utrykk. Glassrekkverk skal utformes uten synlige profiler/stolper.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense.

2.1.13 Fjernvarme

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.2 Energianlegg – BE

Eksisterende trafo tillates videreført på inntil 21 m² BRA.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelse o_Kjøreveg og o_fortau

Kjøreveg og fortau skal være offentlig og etableres som vist på plankartet.

3.2 Gang-/sykkelveg – o_Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

3.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse for offentlig samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 o_Friområde

Friområdet skal være offentlig.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise tursti og eventuelle konstruksjoner knyttet til denne. Planen skal også vise vegetasjon og trær, eksisterende og nytt terreng og eventuell overvannshåndtering.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone: Bevaring av naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen er terrenginngrep ikke tillatt, med unntak av nødvendige tiltak for etablering av tursti på maks 1,5 meter bredde.

Trær tillates ikke felt eller fjernet med unntak av det som er nødvendig ved etablering av tursti på maks 1,5 meter bredde. Eventuell beskjæring og felling av trær skal gjennomføres av sertifisert trefaglig rådgiver.

Alle grove greiner og stammepartier skal legges igjen i området. Døde trær skal bli stående, eventuelt med en gradvis reduksjon av kronen og til slutt gjensetting som høystubbe.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1 (tursti)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres tursti på maks 1,5 meters bredde. Turstien skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og naturverdier.

Opparbeidelse av turstien skal ta hensyn til områdets naturverdier, og plasseres i terrenget slik at den i minst mulig grad kommer i konflikt med viktige trær eller andre bevaringsverdige arter.

Langs turstien tillates etablert turveiskilt og informasjonsskilt

7 Bestemmelsesområde BG #2 (beplantning, snøopplag)

Innenfor bestemmesområde #2 skal det etableres minimum to trær med stammeomkrets på 20 cm, og settes av tilstrekkelig plass for snøopplag for offentlig vei og fortau. Trærne skal plasseres slik at de ikke tar skade av snørydding/snøopplag. Det tillates etablert benker, regnbed og annen beplantning. Utforming av arealet skal ikke være til hinder for ganglinje mellom stoppested renovasjonsbil og renovasjonsrom.

8 Bestemmelsesområde BG #3 (takoppbygg)

Takoppbygg tillates kun plassert under kote 117, innenfor #3, og kan inneholde heis, trappehus, toalett og teknisk anlegg.

9 Bestemmelsesområde BG #4 (renovasjon)

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det avsettes plass til renovasjonsløsning innenfor bygningskroppen.

10 Bestemmelsesområde BG #5 (telesentral)

Eksisterende telesentral under bakken tillates videreført innenfor bestemmelsesgrense.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bolig skal landskapsplan for etablering av tursti gjennom friområdet være godkjent av Bymiljøetaten.

12 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig skal kjøreveg og fortau innenfor planområdet være ferdig opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig skal godkjent samlet overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig skal uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet, eller være sikret opparbeidet påfølgende vår.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bolig skal tursti være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2024, sak 28/24.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.02.2024.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marcus Nielsen Rommen
SILURVEIEN 55

Dato: 25.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522795
8874163

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 1229

Vi viser til bestilling av 20251125 for SILURVEIEN 55.

GNR. 28 BNR. 1229

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.2002.

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

9256 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

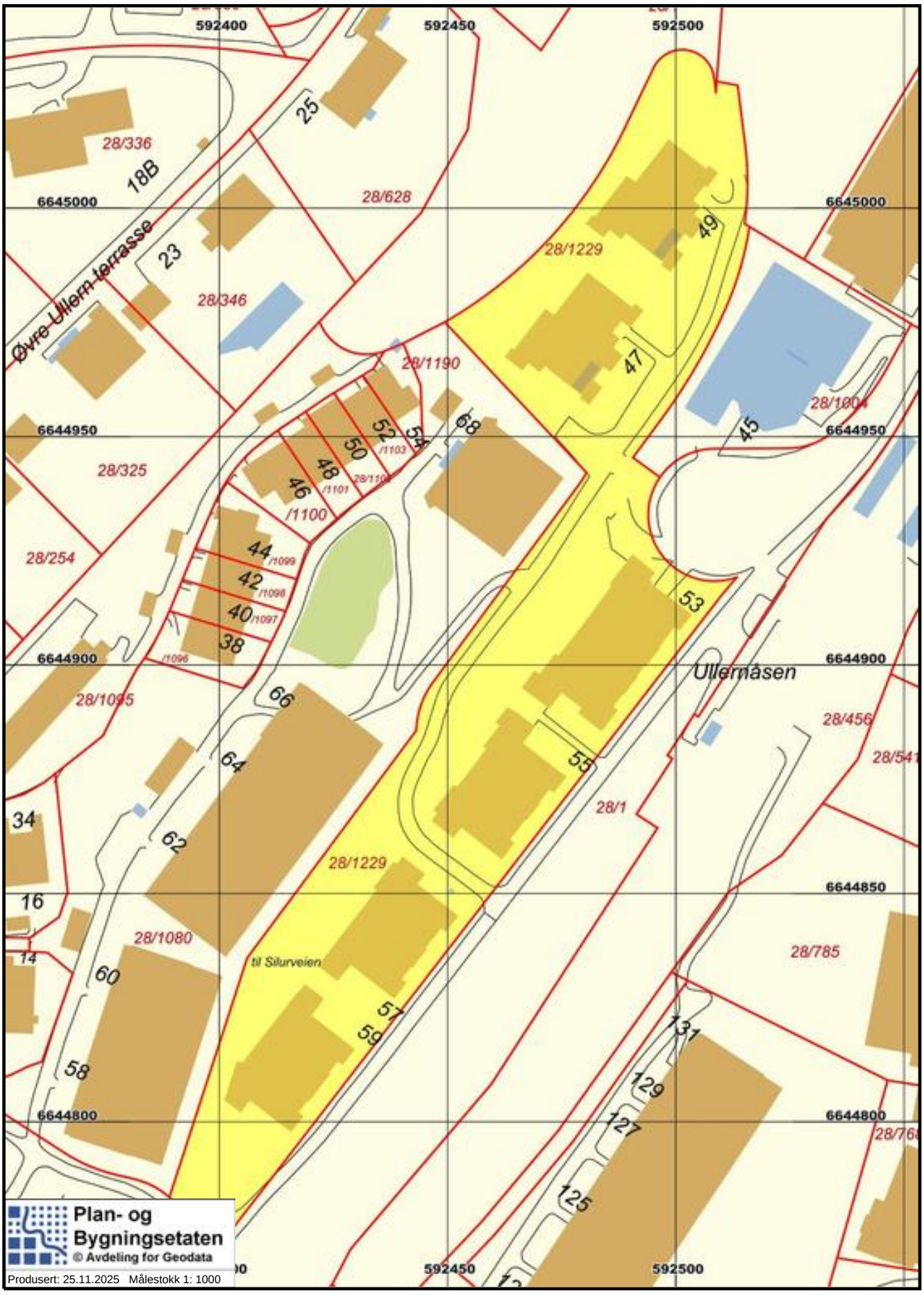
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


592400
592450
592500
6645000
6644950
6644900
6644850
6644800
28/336
28/628
28/1229
28/346
28/1190
28/325
28/254
28/1095
28/1080
28/456
28/785
28/1
Øvre Ullern terrasse
Ullernåsen
til Silurveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.11.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25-08-2014**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200212310 - 85**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Silurveien 53-55-57-59

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Dato: 07 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200212310-62 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 47	Eiendom:	28/1229/0/0
Tiltakshaver:	Ullern utvikling AS c/o HRL Entreprenører AS	Adresse:	Strømdaljordet 8, 3727 SKIEN
Søker:	Petter Bogen Arkitektkontor AS	Adresse:	Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SILURVEIEN 47, HUS 3 OG 4

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: ***Hus 3 og 4***

Det er i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 8 vedrørende krav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei og kulvert før midlertidig brukstillatelse kan gis. Se vedtak av dags dato med saksnr. 200212310-61.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 16.05.06.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Dato: 14 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200212310-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lisbeth Nordli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 47	Eiendom:	28/1229/0/0
Tiltakshaver:	Ullern utvikling AS c/o HRL Entreprenører AS	Adresse:	Strømdaljordet 8, 3727 SKIEN
Søker:	Petter Bogen Arkitektkontor AS	Adresse:	Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SILURVEIEN 47, HUS 1 OG 2

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: ***Hus 1 og 2 samt garasjekjeller, med unntak av heis***

Det er i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 8 vedrørende krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei og kulvert før brukstillatelse kan gis. Se vedtak av dags dato med saksnr. 200212310-52.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler(opparbeidelse av utomhusarealene). Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider(opparbeidelse av utomhusarealer) skal være utført innen 16.05.06.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Heis:
Det gjøres oppmerksom på at driftstillatelse for heis ikke vil bli gitt for det foreligger heisteknisk dokumentasjon som beskrevet i vedlagt veileder for løfteinnretninger nr. 72-0573.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Vedlegg:
Veileder for løfteinnretninger nr. 72-0573.

Kopi:
Tiltakshaver

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200212310 (B) Silurveien 53 - 59 - Oppføring av 4 boligblo
Eiendom: 28/ 1229/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABVE / ALST
Sone:

Saksstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: SILURVEIEN 53
Poststed: 0380 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 10, Oppføring

Lovhjemmel: PBL93A), Oppføring/tilbygg/påbygg/underbygging/pla

Merknad: Ferdigattest kan IKKE gis, se sak 200412927 - 38 for nærmere opplys
Frist: 08012003
VAV: ramme ikke OK, tiltaket bygges nærmere enn 5 m fra kommunc
VEI: Ramme ok, se internt notat og vilkår. 040703 BJH
Original bankgaranti ligger i safe på økonomi

Søkn.kateg.: 4
Søker: Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Tiltakshaver: Ullern utvikling AS c/o HRL Entreprenører AS
Strømdaljordet 8
3727 SKIEN

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
86	E	25082014	Komplett elektronisk sak	Restanseprosjektet/Sak	D / DA2 / RSH	J
85	V	25082014	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	J
84	GU	17062010	Vedrørende søknad om ferdigattest - S	Petter Bogen Arkitektk	AB / ABVE / ALST	J
83	MI	16122009	Redegjørelse for parkering - Silurvei	Ullern utvikling AS	AB / ABVE / ALST	J
82	MI	14122009	Redegjørelse samt tilleggsdokumentasj	Petter Bogen Arkitektk	AB / ABVE / ALST	J
81	MI	15122009	Anmodning om ferdigattest - Silurveie	Petter Bogen Arkitektk	AB / ABVE / ALST	J
80	GU	22102009	Vedrørende tilbakeføring av garanti -	HRL Entreprenør AS	AB / ABVE / ALST	J
79	U	22092009	Anmodning om redegjørelse - Silurveie	Petter Bogen Arkitektk	AB / ABVE / ALST	J
78	MI	02062009	Oversender bilder - Silurveien 47 - 4	HRL Entreprenør AS	AB / ABVE / ALST	J
77	MI	27052009	Vedrørende tilbakeføring av garanti -	HRL Entreprenør AS	AB / ABVE / ALST	J
76	I	30012009	Tilleggsdokumentasjon - Silurveien 47	Silurveien Boligsameie	AB / ABVE / ALST	J
75	MI	04042008	Vedrørende parkering og fotgjengersit	Silurveien boligsameie	AB / ABVE / ALST	J
74	I	31012008	Kopi av brev til tiltakshaver - Rekla	Silurveien Boligsameie	AB / ABSO / ATHA	J
73	I	28012008	Redegjørelse vedrørende brannsikring	Silurveien Boligsameie	AB / ABVE / ALST	J
72	U	22012008	Vedrørende bemerkninger - Silurveien	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / ATHA	J
71	MI	14012008	Tilleggsdokumentasjon - Silurveien 47	Advokatfirma DLA Piper	PR / PAB1 / ATHA	J
70	MI	21112007	Tilsvar på bemerkninger- Silurveien 4	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / ATHA	J
69	U	06112007	Redegjørelse for brannsikkerhet, park	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
68	MI	22102007	Klage vedr byggetrinn 1 - Silurveien	Silurveien Boligsameie	PR / PAB1 / LN	J
67	I	26072006	Kopi - Martinsen & Duvholt - Fortsatt	Vann- og avløpsetaten	PR / PAB1 / LN	J
66	I	01032006	Anmodning om utsettelse av frist - Si	Samferdselsetaten	PR / PAB1 / LN	J
65	I	03032006	Kopi av bankgaranti - Silurveien 47-4	Gjerpen og Solum Spare	PR / PAB1 / LN	J
64	U	07032006	Midlertidig brukstillatelse - SILURVE	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
63	U	07032006	gebyrskjema 2006 - SILURVEIEN 47	Ullern utvikling AS c/	PR / PAB1 / LN	J
62	U	07032006	Midlertidig brukstillatelse - SILURVE	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
61	U	07032006	Tillatelse til midlertidig dispensasj	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
60	MI	02032006	Søknad om midlertidig dispensasjon -	Petter Bogen	AB / ABVE / LN	J
59	MI	02032006	Redegjørelse vedrørende midlertidig b	Petter Bogen	PR / PAB1 / LN	J
58	I	23022006	Rek - Kontrollerklæringer - Silurveie	Optis AS	PR / PAB1 / LN	J
57	I	17012006	Kontrollerklæring - Silurveien 47-49	Olai Brønsten as	PR / PAB1 / LN	J
56	I	14022006	Kopi til søker vedr. manglende oppføl	Vann- og avløpsetaten	PR / PAB1 / LN	J
55	U	17022006	UFULLSTENDIG ANMODNING OM BRUKSTILLATE	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
54	I	06022006	Anmodning om midlertidig brukstillate	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
53	U	14022006	Gebyrskjema 2006 - SILURVEIEN 47	Ullern utvikling AS c/	PR / PAB1 / LN	J
52	U	14022006	Tillatelse til midlertidig dispensasj	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
51	U	14022006	Midlertidig brukstillatelse - SILURVE	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
50	I	17012006	Anmodning om midlertidig brukstillate	Petter Bogen Arkitektk	PR / PAB1 / LN	J
49	U	10032005	Adressering av ny bebyggelse i SILUR	Ullern UTvikling AS c/	G / GAB / ILA	J
48	U	17022005	Gebyrskjema 2002	.	O / OP2T / LN	J
47	U	17022005	Igangsettingstillatelse - SILURVEIEN	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
46	I	09022005	Supplerende dokumentasjon til Lg. -	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
45	U	14012005	Mangelfull søknad om igangsettingstil	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
44	I	21122004	Søknad om igangsettingstillatelse - S	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
43	I	25112004	Tillegg til Søknad om endring av till	ANX Arkitekter DA	O / OP2T / LN	J
42	I	31082004	Endelig forhåndsuttalelse, Silurveien	Vann- og avløpsetaten	O / OP2T / LN	J
41	U	03062004	Gebyrskjema 2002		O / OP2T / LN	J
40	U	03062004	Tillatelse til endring - SILURVEIEN 4	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
39	U	03062004	Gebyrskjema 2002		O / OP2T / LN	J
38	U	01062004	Godkjenning av avfallsplan	Ullern utvikling AS	O / OPTB / SVV	J

37	U	03062004	Igangsettingstillatelse - Si		O / OP2T / LN	J
36	I	10052004	Søknad om endring av tillatelse, Silu	Arkitektkontoret Pette	O / OP2T / LN	J
35	I	06052004	Vedlegg til søknad om igangsettingsti	Arkitektkontoret Pette	O / OP2T / LN	J
34	I	05052004	Søknad om igangsettingstillatelse - d	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
33	I	15032004	Erklæring - Silurveien 47-49	Otto Hulbak/Tore Nyhei	O / OP2T / LN	J
32	U	03032004	Vedr. uttalelse fra Ullernskogen Boli	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
31	I	06022004	REK: Vedr. klage - Silurveien 47-49	Haavind Vislie Advokat	O / OP2T / LN	J
30	I	23012004	Søker klagefristen utsatt til 6. febr	Haavind Vislie Advokat	O / OP2T / LN	J
29	I	06012004	Redegjørelse vedr. klagefrist og beha	Haavind Vislie Advokat	O / OP2T / LN	J
28	I	16122003	Oversender kopi av brev fra Samferdse	Dalan DA	O / OP2T / LN	J
27	U	23122003	Underretning av vedtak	Lillian og Karl Joachi	O / OP2T / LN	J
26	U	23122003	Gebyrskjema 2002	-	O / OP2T / LN	J
25	U	23122003	Rammetillatelse	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
24	I	15122003	Vedr. gangvei og kulvert - Silurveien	Dalan DA	O / OP2T / LN	J
23	I	10122003	Signert avtale, Silurveien 47-49	Samferdselsetaten	O / OP2T / FRS	J
22	U	26112003	Avtale til underskrift	Samferdselsetaten	O / OP2T / FRS	J
21	I	11112003	Vedrørende gangvei og kulvert - Silur	Dalan Adv.fa. v/Ole Lø	O / OP2T / LN	J
20	U	24112003	Utgår - Rammetillatelse	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / FRS	U
19	U	07112003	Avtale om gangvei og kulvert	Advokat Ole Løken	O / OP2T / PES	J
18	I	30102003	Vedr. gangvei og kulvert - Silurveien	Dalan DA	O / OP2T / LN	J
17	I	27102003	Foreløpig avtale m/Samferdselsetaten	Petter Bogen Ark. AS	O / OP2T / LN	J
16	I	06102003	Uttalelse fra VAV - Silurveien 47-49	Vann- og avløpsetaten	O / OP2T / LN	J
15	I	08102003	Reviderte tegninger, Silurveien 47-49	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
14	I	12092003	Telleggsdokumenter - Silurveien 47-49	Petter Bogen Arkitektk	O / OP2T / LN	J
13	N	02062003	Internt notat - Oversendelse fra VEI	->	PR / PAB1 / BJH	J
12	I	02042003	Avkjørselsplan, Silurveien 47-49	Arkitektkontoret AS Pe	PR / PAB1 / BJH	J
11	U	07032003	Mottatt søknad	Petter Bogen Arkitektk	V / VBS / LNO	J
10	I	20022003	Søknad om midlertidig dispensasjon fr	Petter Bogen Arkitektk	V / VBS / LNO	J
9	I	19022003	Revidert situasjons- og utomhusplan,	Petter Bogen	V / VBS / LNO	J
8	I	17012003	Rek: Protest - Silurveien 47-49	Haavind Vislie Advokat	V / VBS / LNO	J
7	I	06012003	Ber om utsettelse av svarfrist - Silu	Centrum Eiendomsbestyr	V / VBS / LNO	J
6	U	07032003	Vedlegg Vei	Ansvarlig søker	BST / BSK / BJH	J
5	I	06012003	Ber om utsettelse svarfrist, Silurvei	Centrum Eiendomsbestyr	AB / ABVE / ALST	J
4	I	27122002	Rek - Protest - Silurveien 47-49	Karl J. Herø	AB / ABVE / ALST	J
3	U	07032003	Vedlegg vann	nn	BST / BSK / VAV7	J
2	U	07032003	Vedlegg avfall	nn	V / VBS / VLFR	J
1	I	16122002	Søknad om rammetillatelse - Silurveie	Petter Bogen Arkitektk	AB / ABVE / ALST	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.eks	Berit Eikholt			19122002	19122002
01-B Ufullstedig søknad registrert	Lisbeth Nordli			21012003	21012003
03. Avkj. vl.§§40-43, Godkjent	Bjørn Ivar Hanssen			04062003	04062003
05. Veiforholdene pbl § 67: Dispensasjon gitt	Bjørn Ivar Hanssen			04062003	04062003
11 Rammetillatelse	Lisbeth Nordli			22122003	22122003
17 Beregne gebyr	Lisbeth Nordli			22122003	23122003
27 Behandle avfallsplan	Sverre Valde			27052004	01062004
19 Igangsettingstillatelse	Lisbeth Nordli			01062004	01062004
17 Beregne gebyr	Lisbeth Nordli			01062004	02062004
14 Endret tillatelse	Lisbeth Nordli			02062004	02062004
17 Beregne gebyr	Lisbeth Nordli			02062004	02062004
GAB - Andre	Kristin Tveit			07022005	07022005
19 Igangsettingstillatelse	Lisbeth Nordli			15022005	17022005
17a Beregne gebyr	Lisbeth Nordli			15022005	17022005
GAB - Vedtak	Grethe Bjørkaa			02032005	08032005
GAB - Igangsettingstillatelse	Inghild L Andersen			07032005	08032005
22 Brukstillatelse	Lisbeth Nordli			10022006	14022006
13 Tillatelse ett trinn	Lisbeth Nordli			10022006	14022006
17a Beregne gebyr	Lisbeth Nordli			10022006	14022006
13 Tillatelse ett trinn	Lisbeth Nordli			06032006	07032006
17a Beregne gebyr	Lisbeth Nordli			06032006	07032006
22 Brukstillatelse	Lisbeth Nordli			06032006	07032006
22 Brukstillatelse	Lisbeth Nordli			06032006	07032006
GAB - Brukstillatelse	Monica Olgun			25042006	27042006
24 Ferdigattest	Aleksandar Stijacic				
00m Gabrestanse	Rosita Einarsen				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25-08-2014**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200212310 - 85**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Silurveien 53-55-57-59

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

TINGLYST
DAGBOKNR.: 8225
3 FEB 2006
OG BYSKRIVEREMBETET

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	1229		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
981408187	Ullern Utvikling AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	44	B	11	B	53	B	21	B	127	B	31	B	53	B
2	B	66	B	12	B	80	B	22	B	67	B	32	B	66	B
3	B	65	B	13	B	66	B	23	B	65	B	33	B	65	B
4	B	65	B	14	B	65	B	24	B	63	B	34	B	63	B
5	B	67	B	15	B	65	B	25	B	45	B	35	B	46	B
6	B	80	B	16	B	66	B	26	B	53	B	36	B	107	B
7	B	66	B	17	B	53	B	27	B	66	B	37	B	49	B
8	B	65	B	18	B	65	B	28	B	65	B	38	B	98	B
9	B	65	B	19	B	127	B	29	B	63	B	39	B	107	B
10	B	66	B	20	B	65	B	30	B	46	B	40	B	49	B
SUM BRØK		649/6854		SUM BRØK		705/6854		SUM BRØK		660/6854		SUM BRØK		703/6854	

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 8225 Tinglyst: 03.02.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ullern Utvikling AS

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Begjæringsskjemaet sendes til		
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		[X] **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** [ ] **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	1229		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
981408187	Ullern Utvikling AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
41	B	103	B	51	B	46	B	61	B	49	B	71	B	49	B
42	B	45	B	52	B	63	B	62	B	98	B	72	B	81	B
43	B	63	B	53	B	65	B	63	B	98	B	73	B	75	B
44	B	65	B	54	B	63	B	64	B	46	B	74	B	70	B
45	B	67	B	55	B	49	B	65	B	99	B	75	B	49	B
46	B	46	B	56	B	67	B	66	B	49	B	76	B	81	B
47	B	63	B	57	B	49	B	67	B	99	B	77	B	75	B
48	B	65	B	58	B	98	B	68	B	49	B	78	B	70	B
49	B	63	B	59	B	98	B	69	B	81	B	79	B	49	B
50	B	49	B	60	B	46	B	70	B	99	B	80	B	81	B
SUM BRØK		629/6854		SUM BRØK		644/6854		SUM BRØK		767/6854		SUM BRØK		680/6854	

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ullern Utvikling AS

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Begjæringsskjemaet sendes til		
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	1229		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
981408187	Ullern Utvikling AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
81	B	75	B	91	B	49	B								
82	B	99	B	92	B	76	B								
83	B	81	B	93	B	75	B								
84	B	99	B	94	B	70	B								
85	B	49	B	95	B	49	B								
86	B	99	B	96	B	76	B								
87	B	49	B	97	B	75	B								
88	B	76	B	98	B	99	B								
89	B	75	B	99	B	76	B								
90	B	70	B												
SUM BRØK		772/6854		SUM BRØK		645/6854		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 6854 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 6854

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ullern Utvikling AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	[X]	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	[ ]	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	[X]	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	[X]	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	[X]	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	[ ]	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	[X]	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	[X]	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	[X]	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	[X]	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	[ ]	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	[ ]	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	[X]	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
TORE 31/1-06		TORE NYHEIM	
OTTO 31/1-06		OTTO HUCBAK	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	1229		1-99	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
1/2-2006	Brit Daniel	Plan- og bygningsetaten

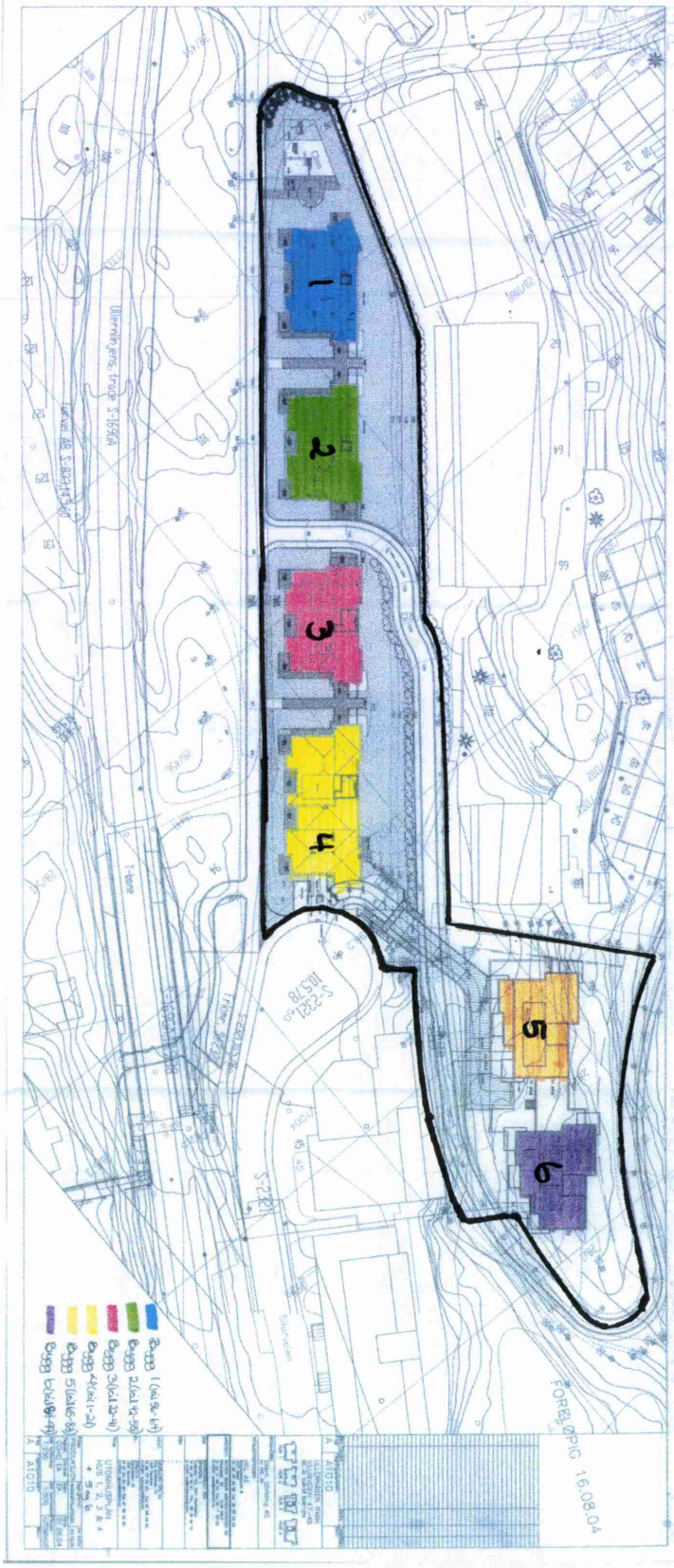
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

VEDLEGG 1 AV 27

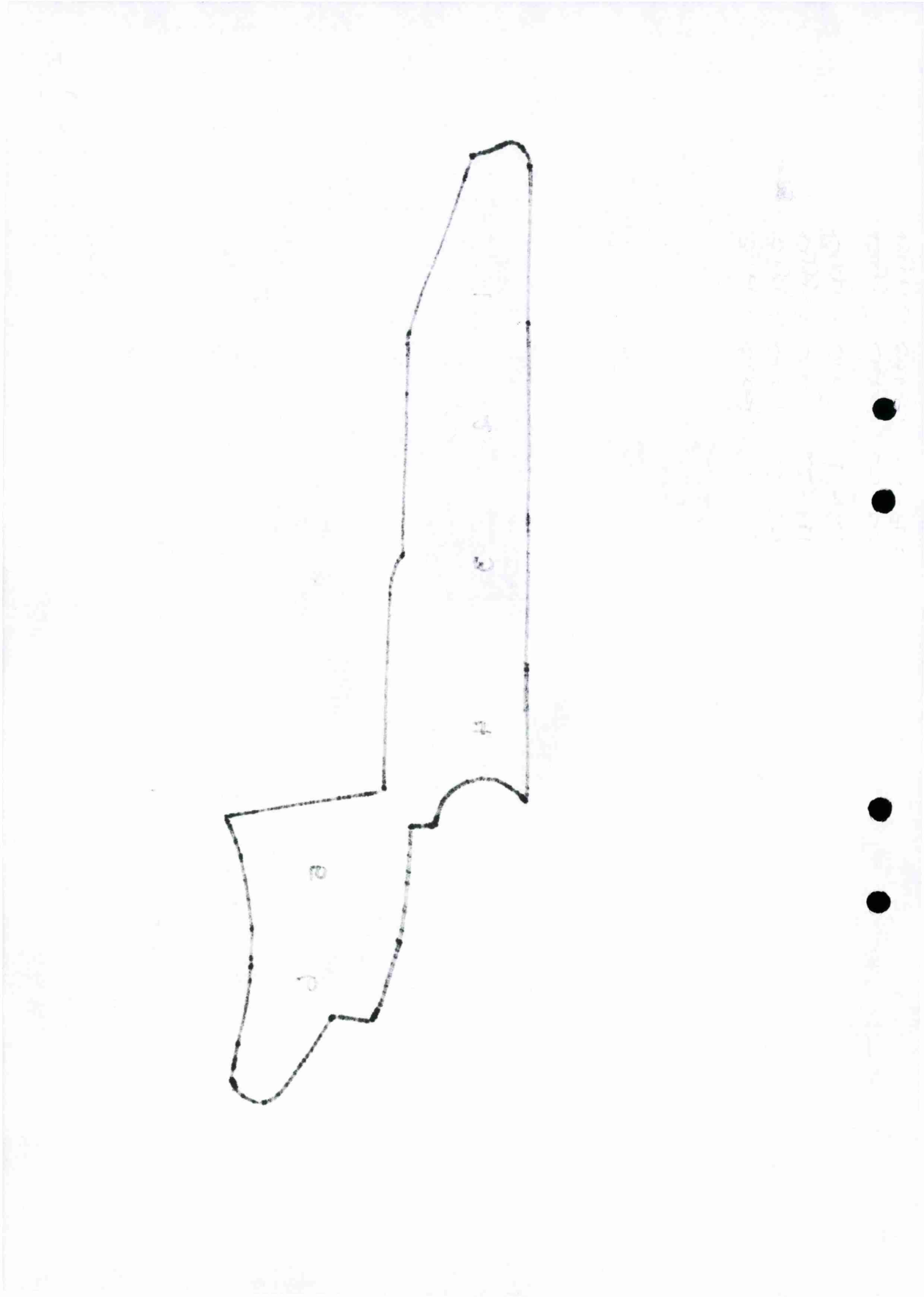
BYGNINGSETATEN
FOR BYGGEPROSJEKTER



Bygg 1: Seksj. 56-64
Bygg 2: Seksj. 42-55
Bygg 3: Seksj. 22-41
Bygg 4 Seksj. 1 - 21
Bygg 5 Seksj. 65 - 83
Bygg 6 Seksj. 84-99

Gnr 28 bnr 1229 i Oslo

MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



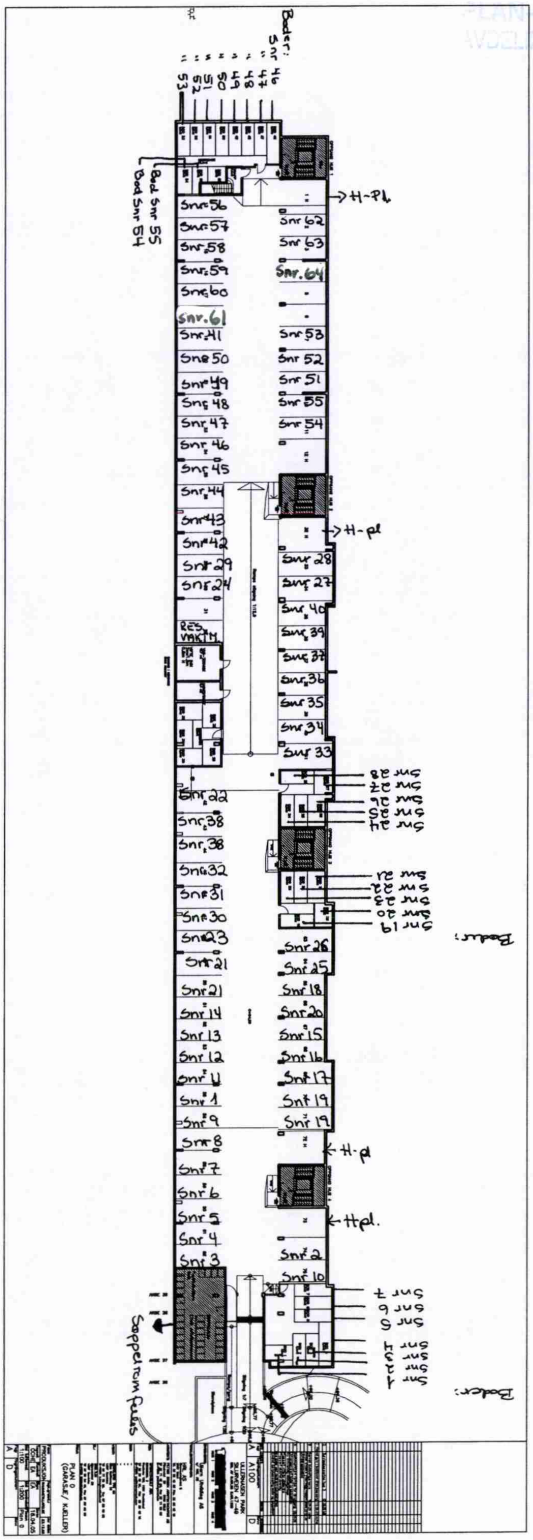
VEDLEGG 2 AV 27

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tilleggsdelev

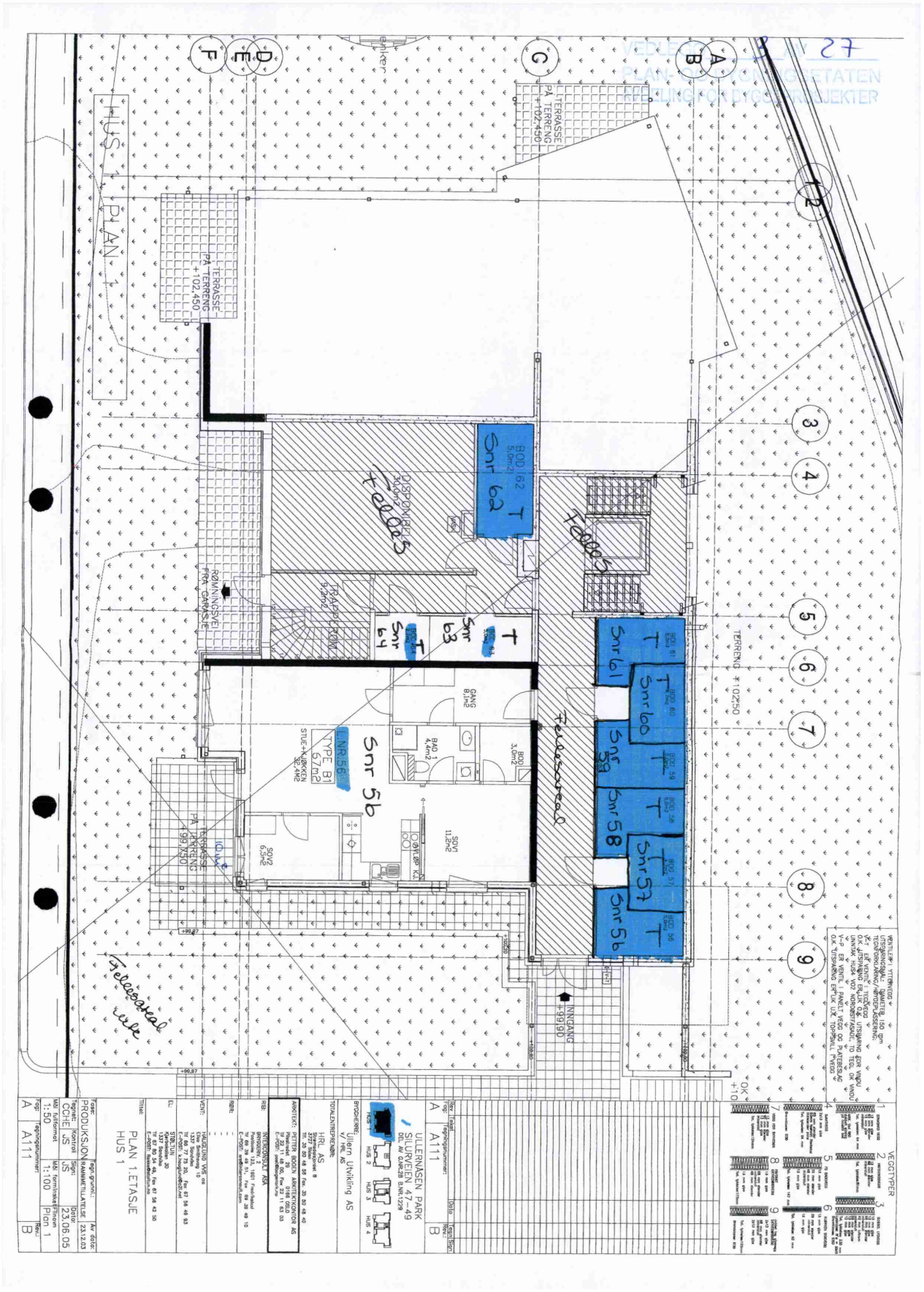
Parkeringskjeller for seksj. 1-64. for bygg 1-4.

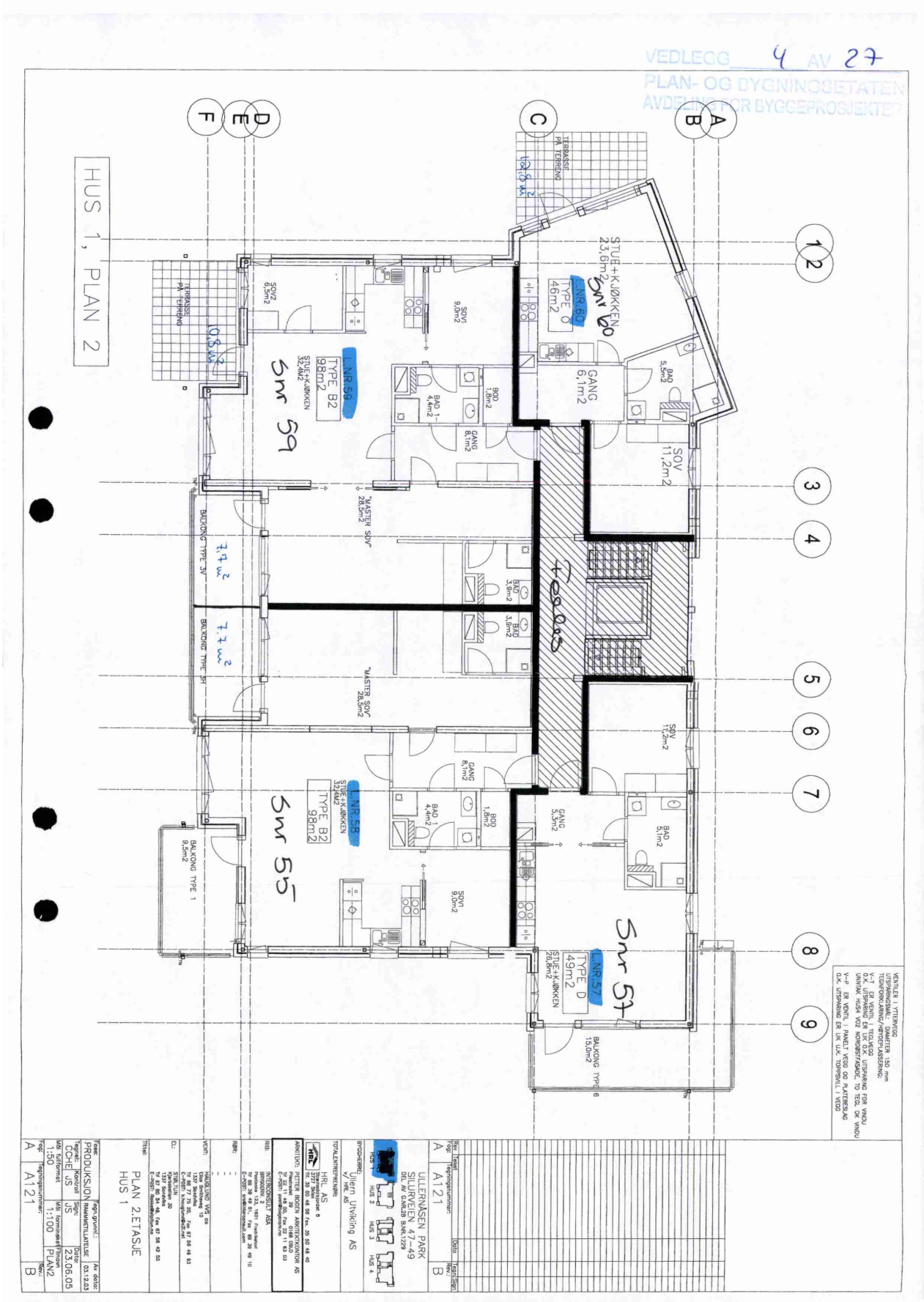
Bygg 1. (seksj. 56-64)
Bygg 2 (seksj. 42-55)
Bygg 3. (seksj. 22-41)
Bygg 4. (seksj. 1-21)

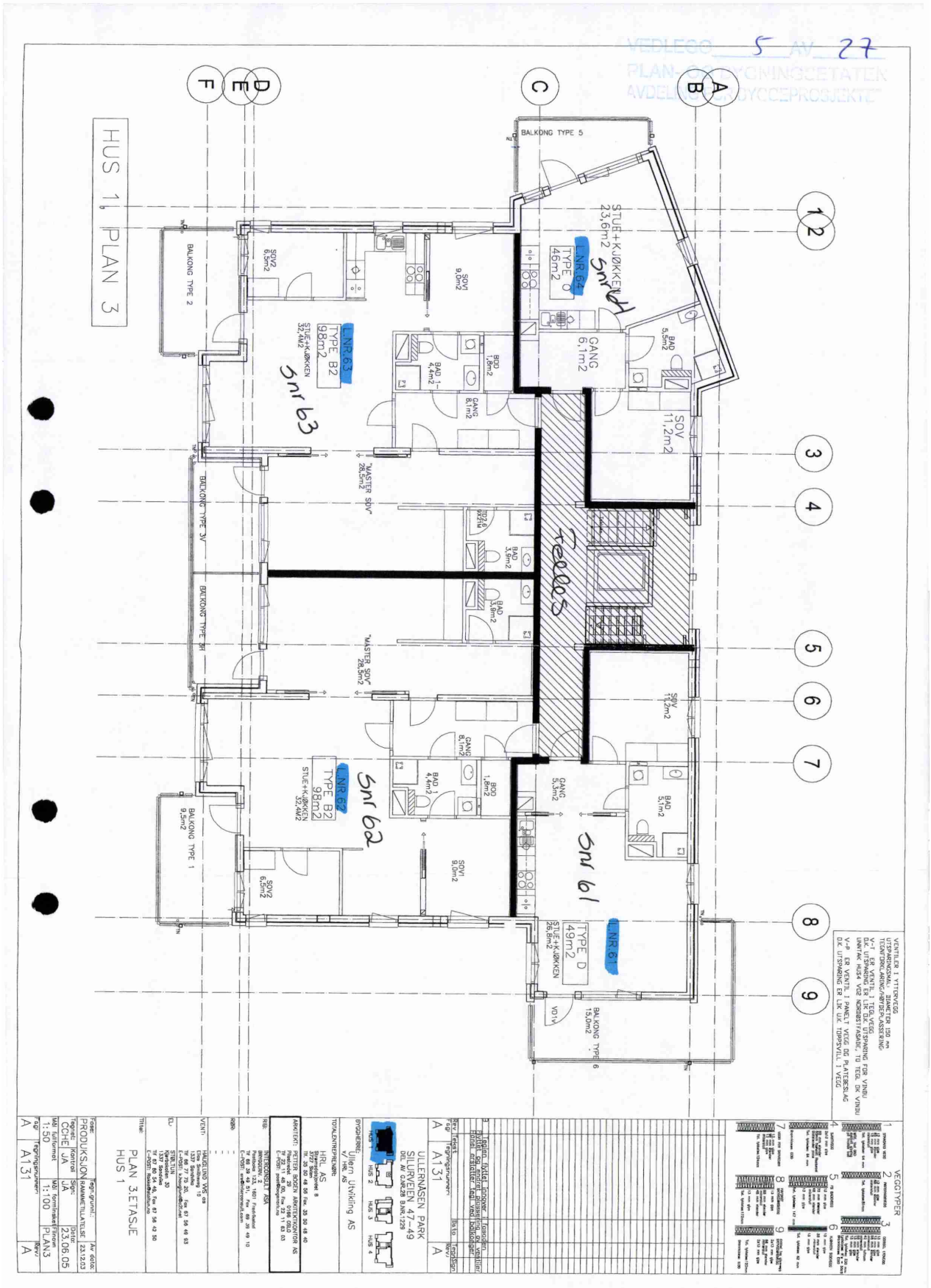


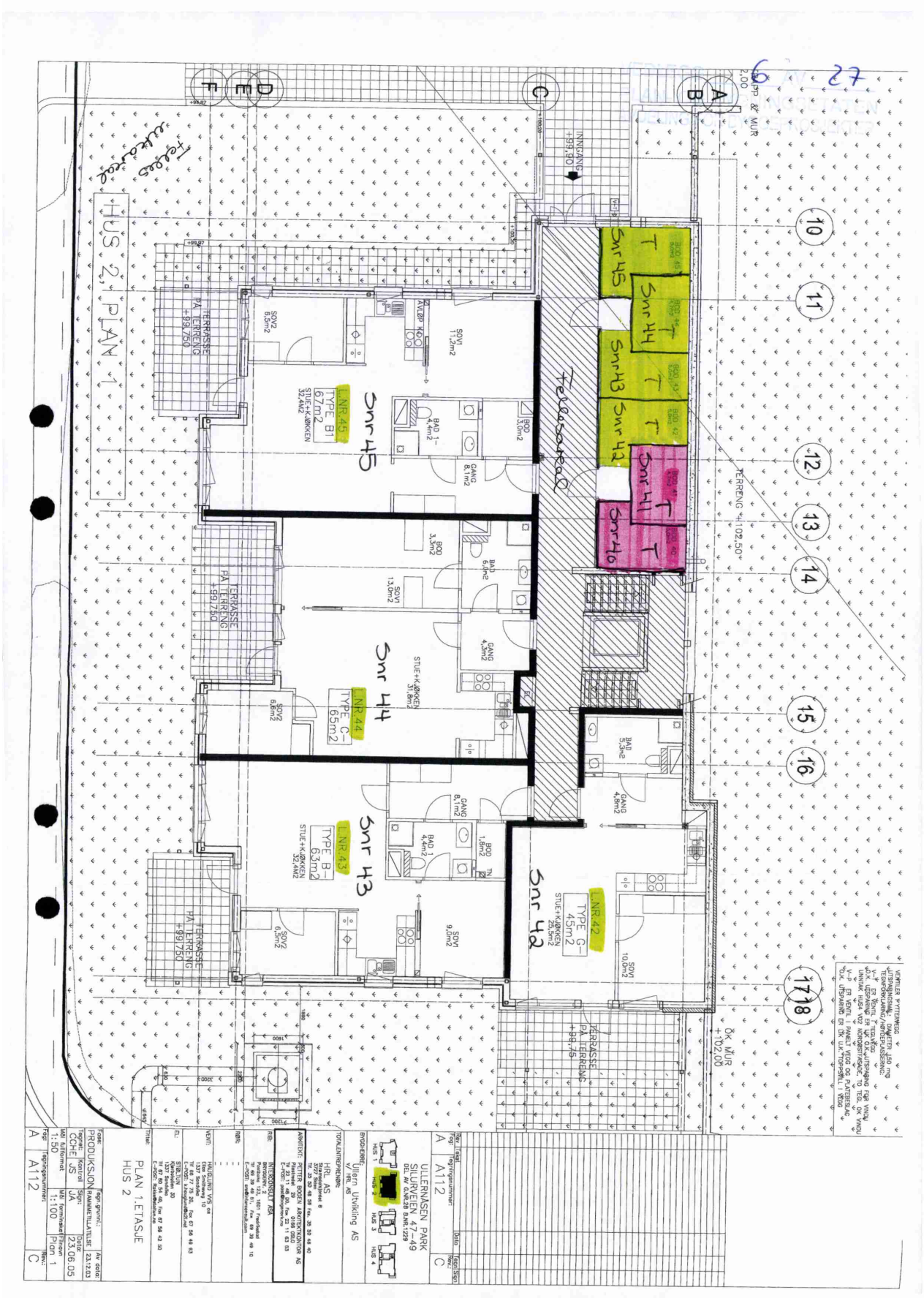
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

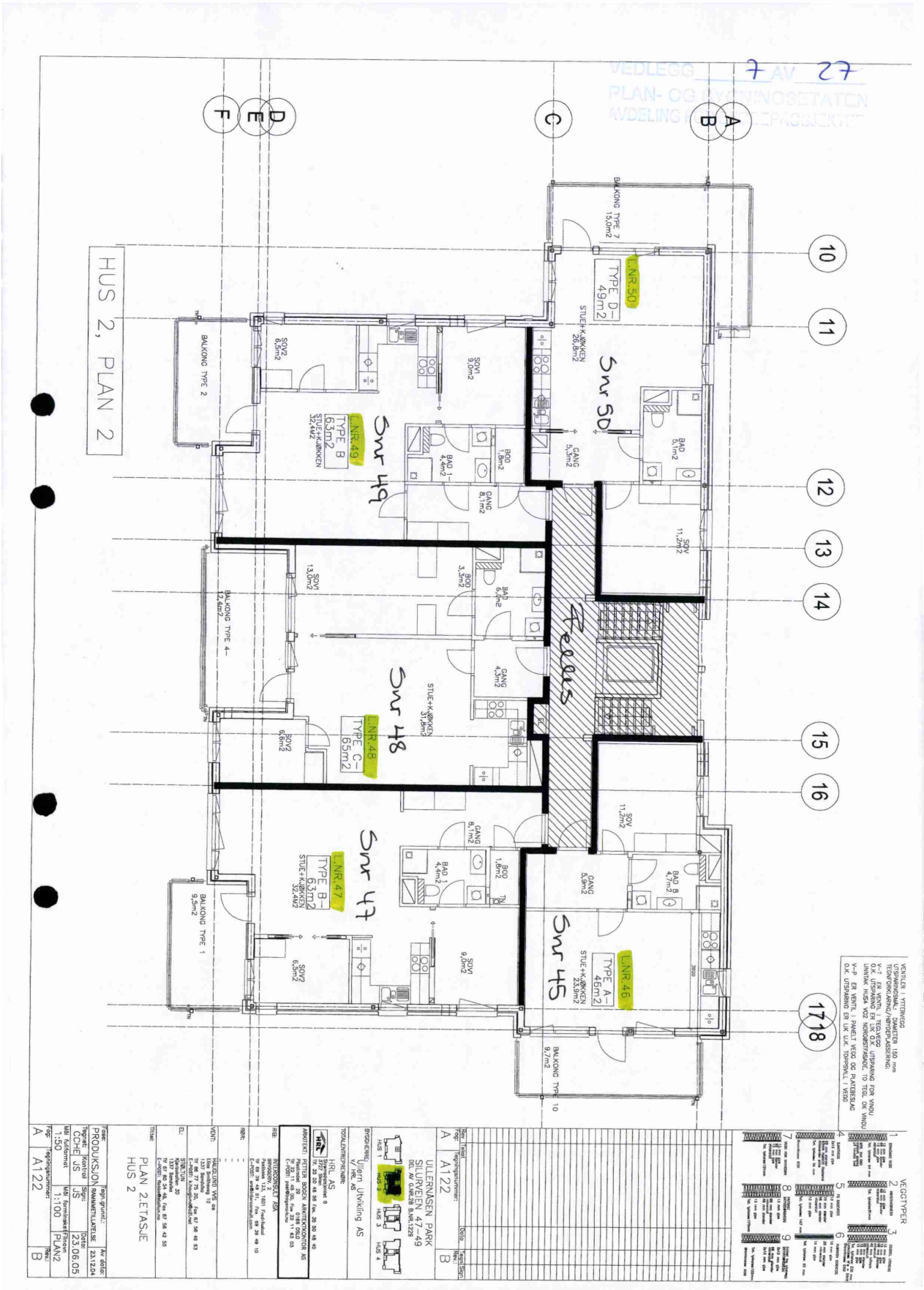
Silurveien 47-49

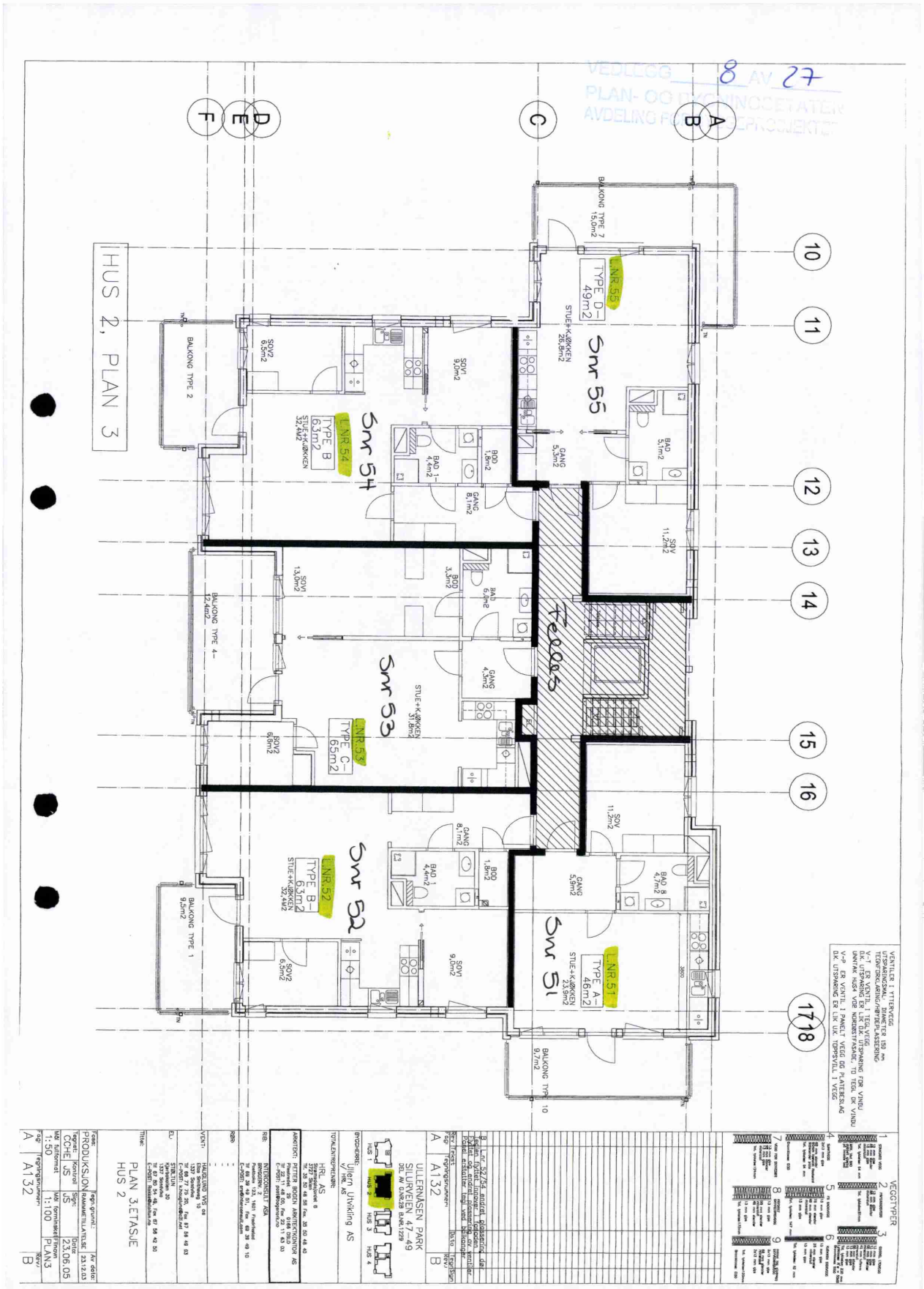

HUS 1 PLAN 1
PLAN 1.ETASJE
HUS 1
Snr 56
Snr 57
Snr 58
Snr 59
Snr 60
Snr 61
Snr 62
Snr 63
Snr 64
INNGANG
+99.90
TERRASSE PÅ TERRENG +102.450
TERRENG +102.50
RØMNINGSVEI FRA GARASJE
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
PRODUKSJON
Tegningsnummer:
A111
Dato:
23.06.05
Målestokk:
1:100
Plan 1
Rev.:
B

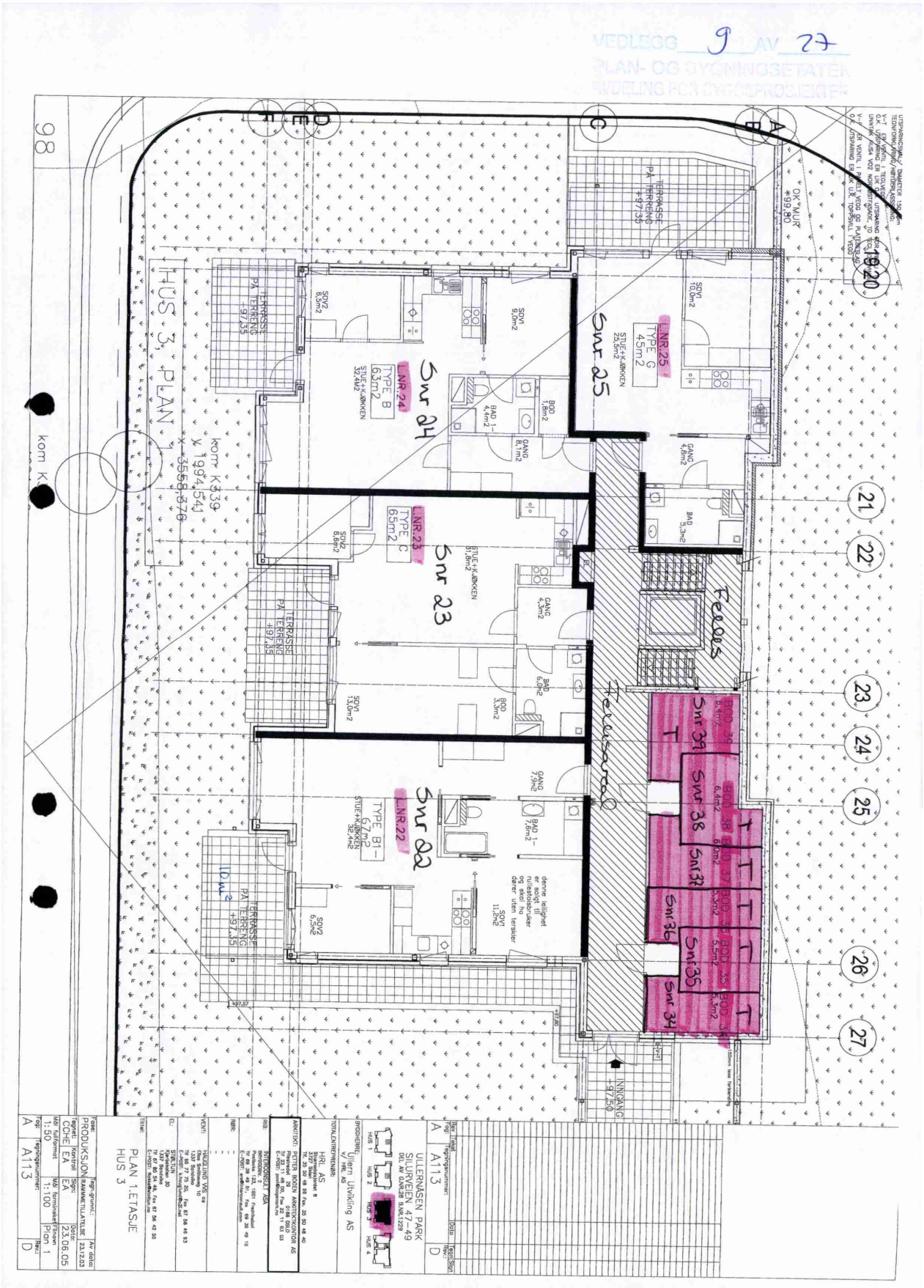

VEDLEGG 4 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS 1, PLAN 2
Snr 59
Snr 55
Snr 57
LNR 59
LNR 58
LNR 57
TYPE B2 98m2
TYPE D 49m2
TYPE 0 46m2
STUE+KJØKKEN 23,6m2
STUE+KJØKKEN 32,4M2
STUE+KJØKKEN 20,8m2
GANG 6,1m2
SOV 11,2m2
"MASTER SOV" 28,5m2
SOV1 9,0m2
SOV2 8,5m2
BAD 5,5m2
BAD 1 4,4m2
BOD 1,8m2
GANG 8,1m2
BAD 3,9m2
GANG 5,3m2
BAD 5,1m2
BALKONG TYPE 1 9,5m2
BALKONG TYPE 3 7,9 m2
BALKONG TYPE 5 7,7 m2
BALKONG TYPE 6 15,0m2
TERRASSE PÅ TERRENG
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
PRODUKSJON
PLAN 2:ETASJE
HUS 1
A121
1:100
PLAN2
23.06.05


VEDLEGG 5 AV 27
HUS 1, PLAN 3
BALKONG TYPE 5
STUE+KJØKKEN 23,6m2
TYPE C 46m2
LNR 64
GANG 6,1m2
BAD 5,5m2
SOV 11,2m2
SOV2 8,5m2
SOV1 9,0m2
LNR 63
TYPE B2 98m2
STUE+KJØKKEN 32,4M2
BAD 4,4m2
BOD 1,8m2
GANG 8,1m2
BALKONG TYPE 2
"MASTER SOV" 28,5m2
BAD 3,9m2
BALKONG TYPE 3V
BALKONG TYPE 3H
LNR 62
TYPE B2 98m2
STUE+KJØKKEN 32,4M2
BAD 4,4m2
BOD 1,8m2
GANG 8,1m2
BALKONG TYPE 1 9,5m2
SOV2 8,5m2
SOV1 9,0m2
GANG 5,3m2
BAD 5,1m2
LNR 61
TYPE D 49m2
STUE+KJØKKEN 26,8m2
BALKONG TYPE 6 15,0m2
Tellos
Snr 64
Snr 63
Snr 62
Snr 61
PLAN 3.ETASJE
HUS 1
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
A131
PRODUKSJON
1:50
A131

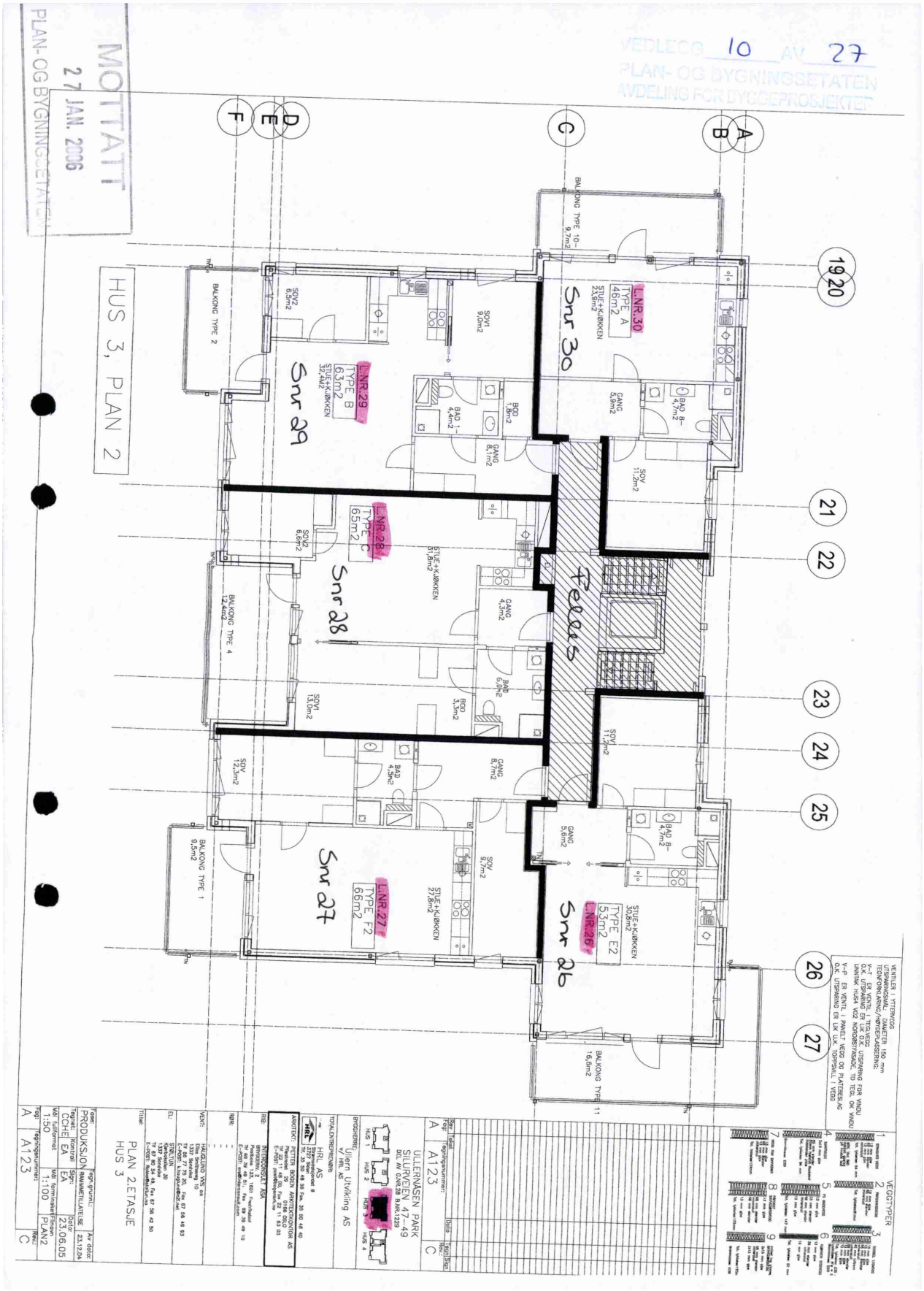

HUS 2, PLAN 1
Snr 45
Snr 44
Snr 43
Snr 42
Snr 41
Snr 46
LNR.45
TYPE B1
67m2
LNR.44
TYPE C
65m2
LNR.43
TYPE B
63m2
LNR.42
TYPE C
45m2
Terrasseområde
TERRASSE PÅ TERRENG +99.750
TERRASSE PÅ TERRENG +102.50
ØK MUR +102.00
INNGANG +99.90
PLAN 1.ETASJE
HUS 2
ULLERNÅSEN PARK
SLUKKEVEIEN 47, 49
PRODUKSJON
CCHE
JS
JA
23.06.05
A112
1:50
1:100
Plan 1

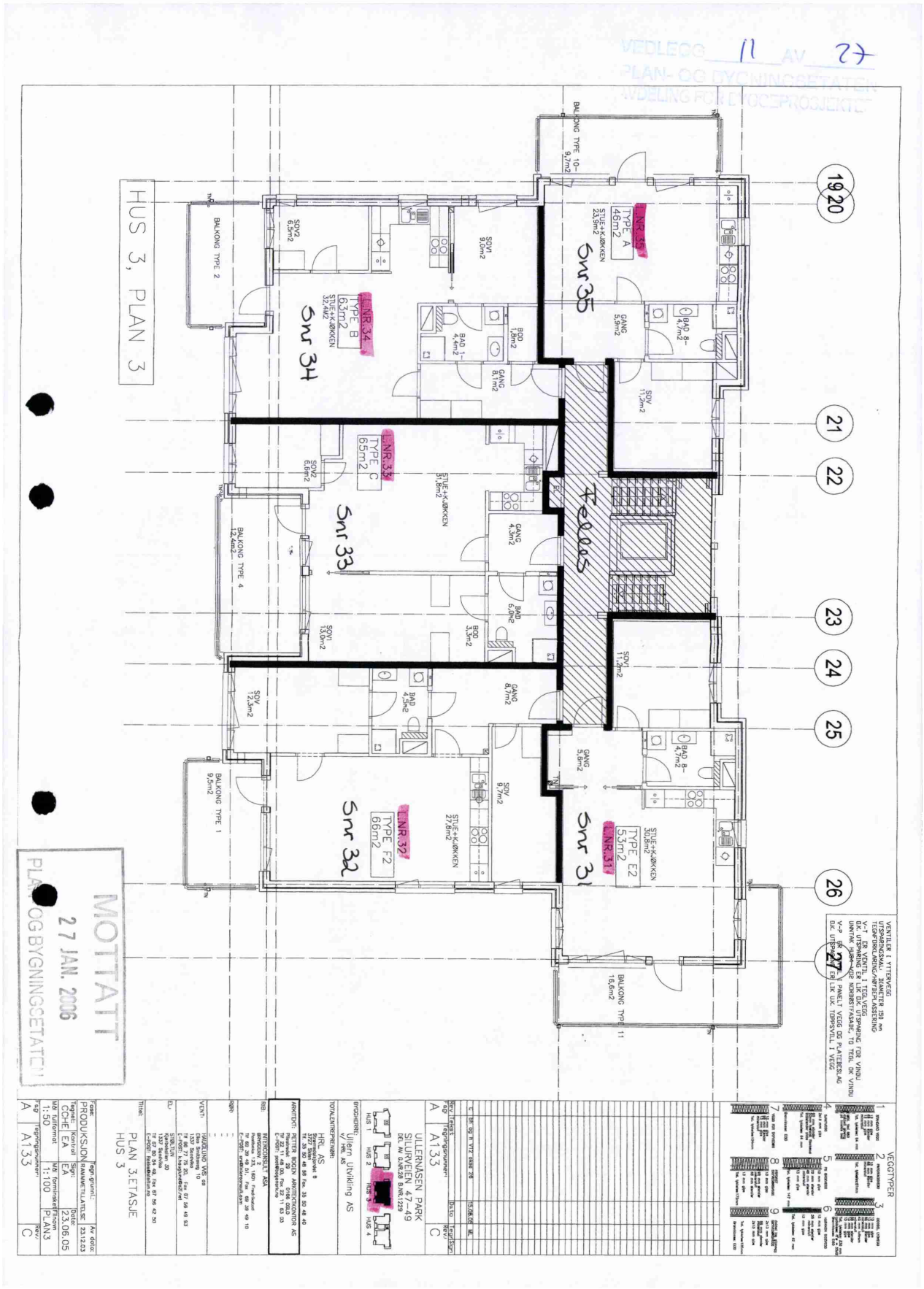

HUS 2, PLAN 2
VEDLEGG 7 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING
Snr 50
Snr 49
Snr 48
Snr 47
Snr 45
Felles
L.NR.50
TYPE D– 49m2
L.NR.49
TYPE B 63m2
L.NR.48
TYPE C– 65m2
L.NR.47
TYPE B 63m2
L.NR.46
TYPE A– 46m2
BALKONG TYPE 7 13,0m2
BALKONG TYPE 2
BALKONG TYPE 4– 12,4m2
BALKONG TYPE 1 9,5m2
BALKONG TYPE 10 9,7m2
STUE+KJØKKEN 26,8m2
STUE+KJØKKEN 32,4m2
STUE+KJØKKEN 37,8m2
STUE+KJØKKEN 32,4m2
STUE+KJØKKEN 23,9m2
SOV1 9,0m2
SOV2 6,5m2
SOV1 13,0m2
SOV2 6,0m2
SOV2 6,5m2
SOV1 9,0m2
SOV 11,2m2
SOV 11,2m2
BAD 5,1m2
BAD 1,8m2
BAD 1 4,4m2
BAD 3,5m2
BAD 1,8m2
BAD 1 4,4m2
BAD B 4,7m2
GANG 5,3m2
GANG 8,1m2
GANG 4,3m2
GANG 8,1m2
GANG 5,9m2
VEGGTYPER
PLAN 2.ETASJE
HUS 2
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
PRODUKSJONSRAMMETILLATELSE
A122
1:100
PLAN2
23.06.05
23.12.24

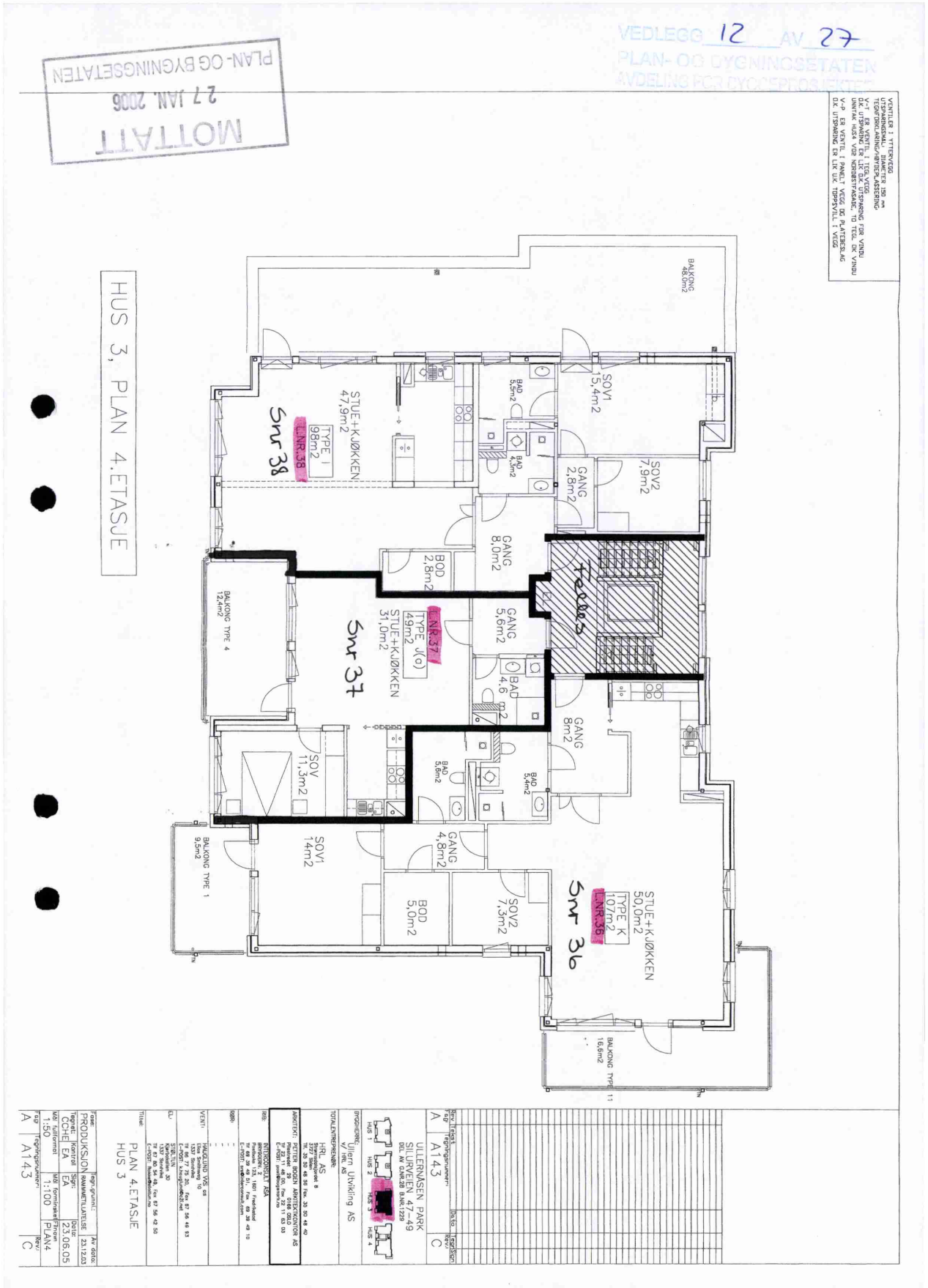

HUS 2, PLAN 3
Svr 55
Svr 54
Svr 53
Svr 52
Svr 51
Fellesareal
L.NR.55
TYPE D 49m2
L.NR.54
TYPE B 63m2
L.NR.53
TYPE C 65m2
L.NR.52
TYPE B 63m2
L.NR.51
TYPE A 46m2
BALKONG TYPE 7 15,0m2
BALKONG TYPE 2
BALKONG TYPE 4 12,4m2
BALKONG TYPE 1 9,5m2
BALKONG TYPE 10 9,7m2
10
11
12
13
14
15
16
17
18
A
B
C
D
E
F
HUS 2, 3.ETASJE
PLAN 3.ETASJE
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
PRODUKSJON
A A132
B

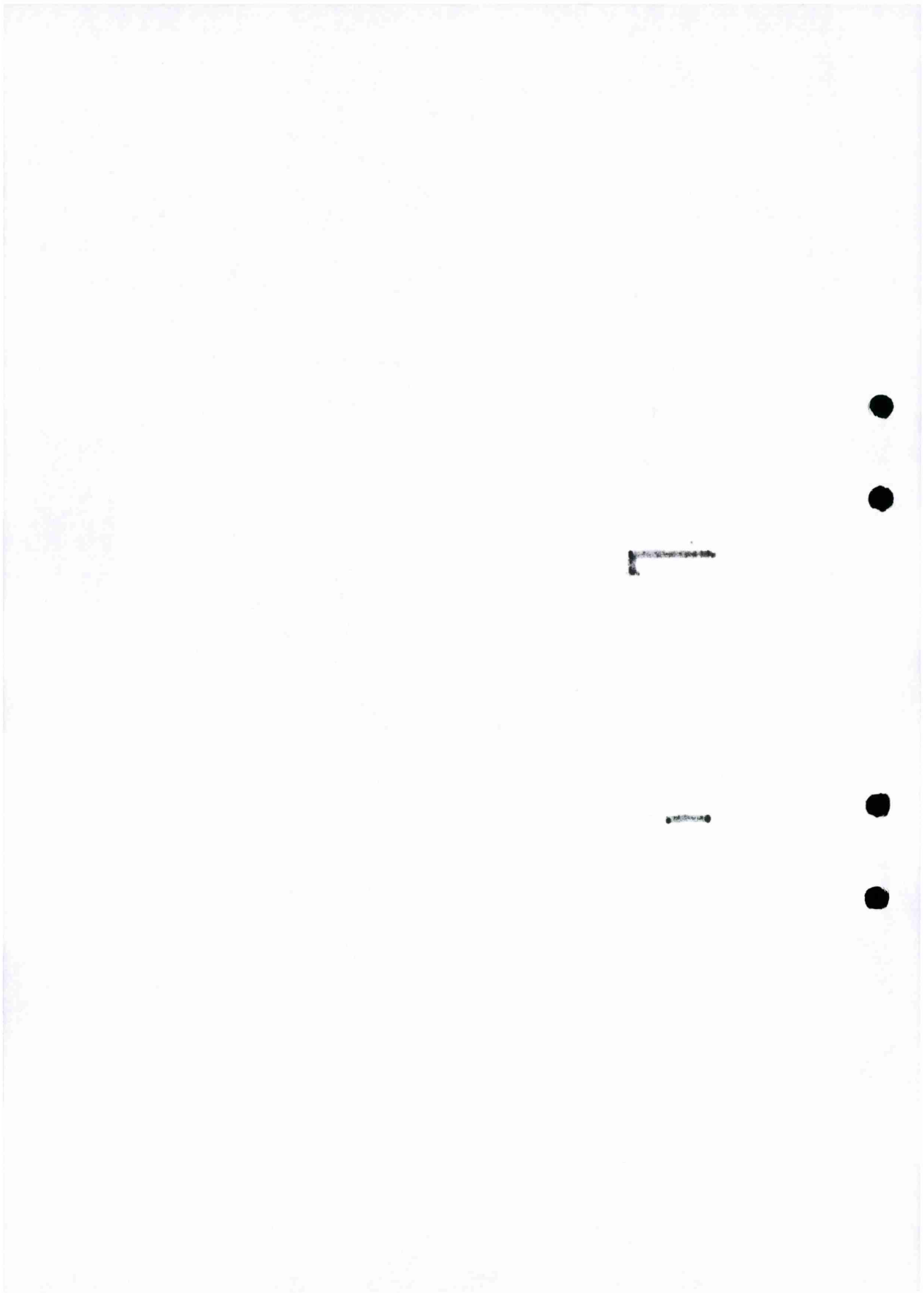

VEDLEGG 9 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HUS 3, PLAN
kom K339
y 1994541
x 3558376
98
Snr 25
Snr 24
Snr 23
Snr 22
Snr 39
Snr 38
Snr 37
Snr 36
Snr 35
Snr 34
Fellesareal
INNGANG
+97.50
PLAN 1.ETASJE
HUS 3
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
A113
1:50
1:100
23.06.05

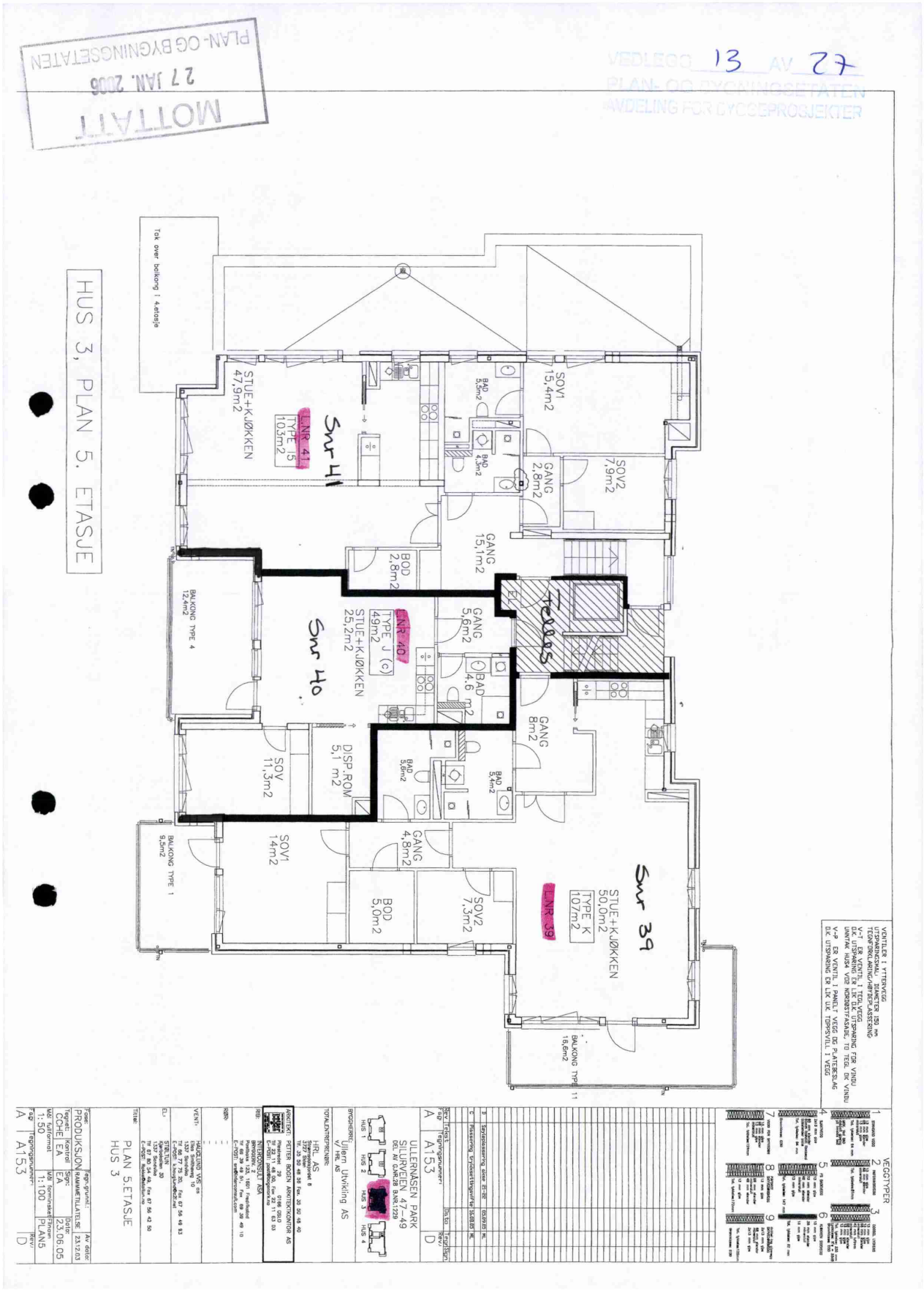

MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

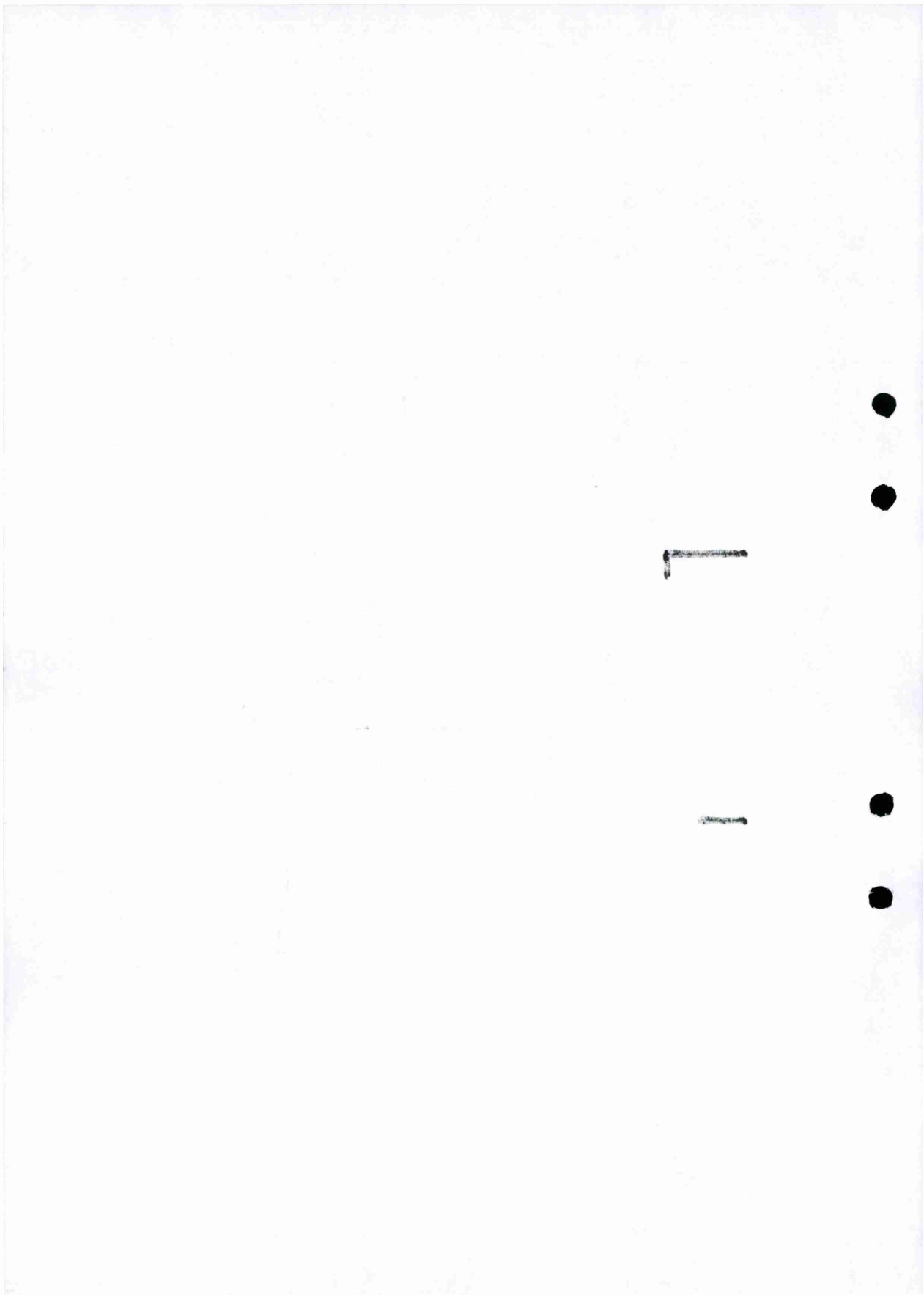

MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG 10 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS 3, PLAN 2
Snr 30
Snr 29
Snr 28
Snr 27
Snr 26
Felles
LNR.30 TYPE A 46m2
LNR.29 TYPE B 63m2
LNR.28 TYPE C 65m2
LNR.27 TYPE F2 66m2
LNR.26 TYPE E2 53m2
19
20
21
22
23
24
25
26
27
A
B
C
D
E
F
VEGGTYPER
PRODUKSJON
PLAN 2.ETASJE
HUS 3
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
A123

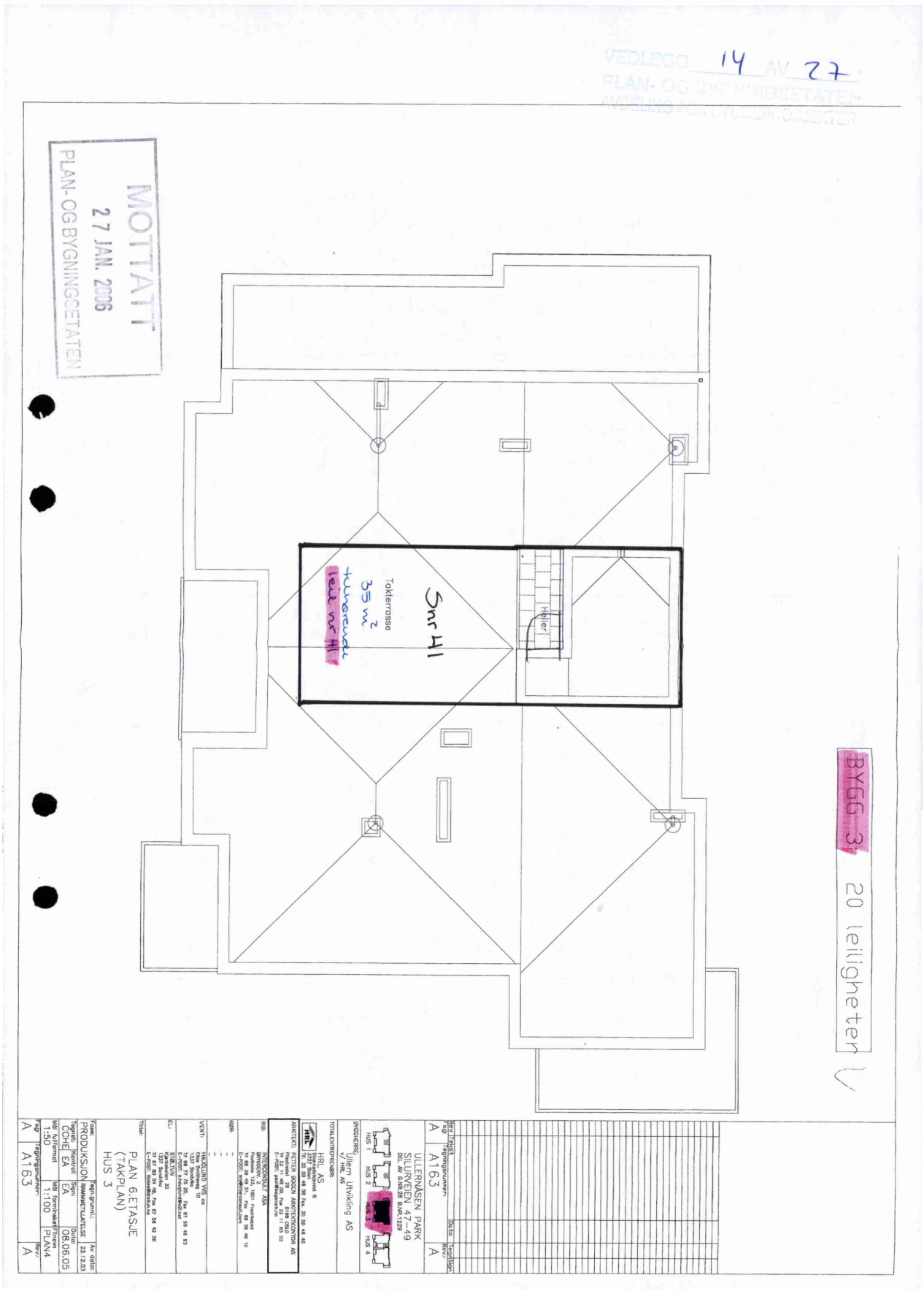

VEDLEGG 11 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HUS 3, PLAN 3
Snr 35
Snr 34
Snr 33
Snr 32
Snr 31
Fellas
TYPE A 46m2
TYPE B 63m2
TYPE C 65m2
TYPE F2 66m2
TYPE E2 53m2
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
PRODUKSJON
PLAN 3.ETASJE
HUS 3
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
A133
1:100
1:50

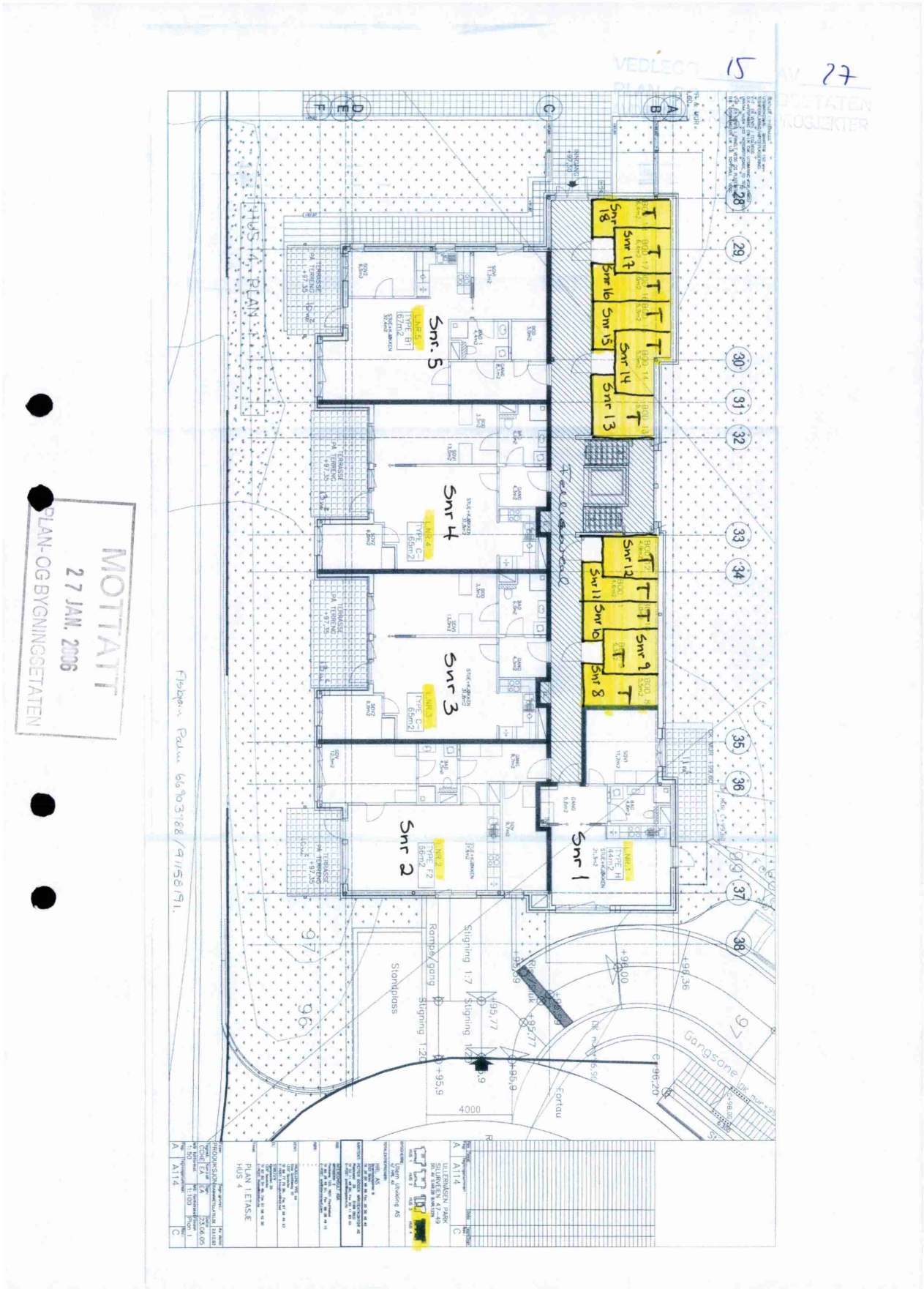

MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG 12 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HUS 3, PLAN 4.ETASJE
Snr 38
LNR.38
TYPE I
98m2
STUE+KJØKKEN
47,9m2
SOV1
15,4m2
BAD
5,5m2
BAD
4,5m2
GANG
2,8m2
SOV2
7,9m2
GANG
8,0m2
BOD
2,8m2
BALKONG
48,0m2
Snr 37
LNR.37
TYPE J(o)
49m2
STUE+KJØKKEN
31,0m2
GANG
5,6m2
BAD
4,6 m2
BALKONG TYPE 4
12,4m2
SOV
11,3m2
BAD
5,6m2
BAD
5,4m2
GANG
8m2
Snr 36
LNR.36
TYPE K
107m2
STUE+KJØKKEN
50,0m2
SOV1
14m2
GANG
4,8m2
BOD
5,0m2
SOV2
7,3m2
BALKONG TYPE 1
9,5m2
BALKONG TYPE 1
16,6m2
PLAN 4.ETASJE
HUS 3
PRODUKSJON
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47–49
GNR.28 BNR.1229
A143
Ullern Utvikling AS
PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
INTERKONSULT ASA
HAUGLIND VVS as
STØR-TUN
Dato: 23.06.05
Målestokk: 1:100
Plan: PLAN4
Rev: C
Av dato: 23.12.03

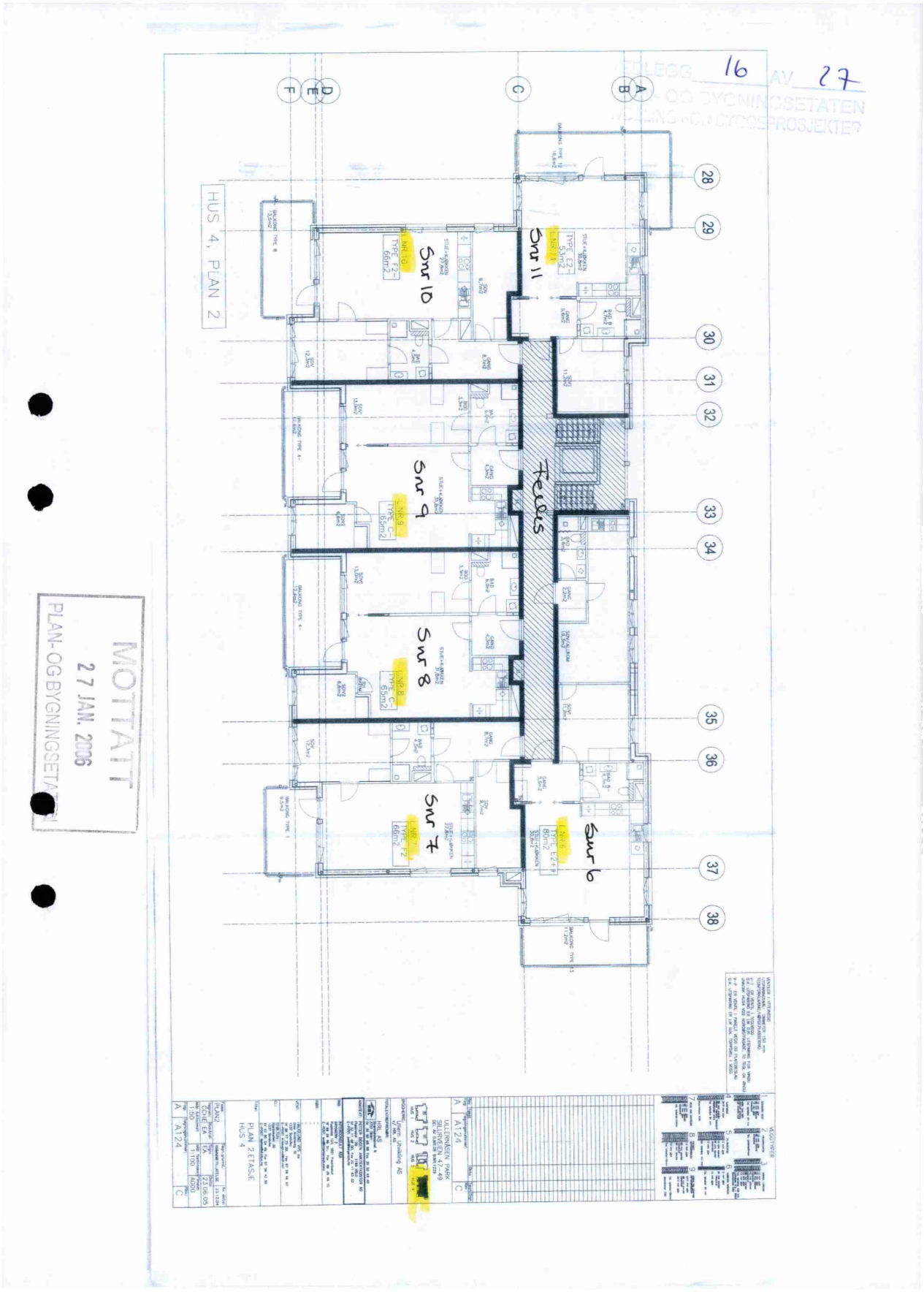


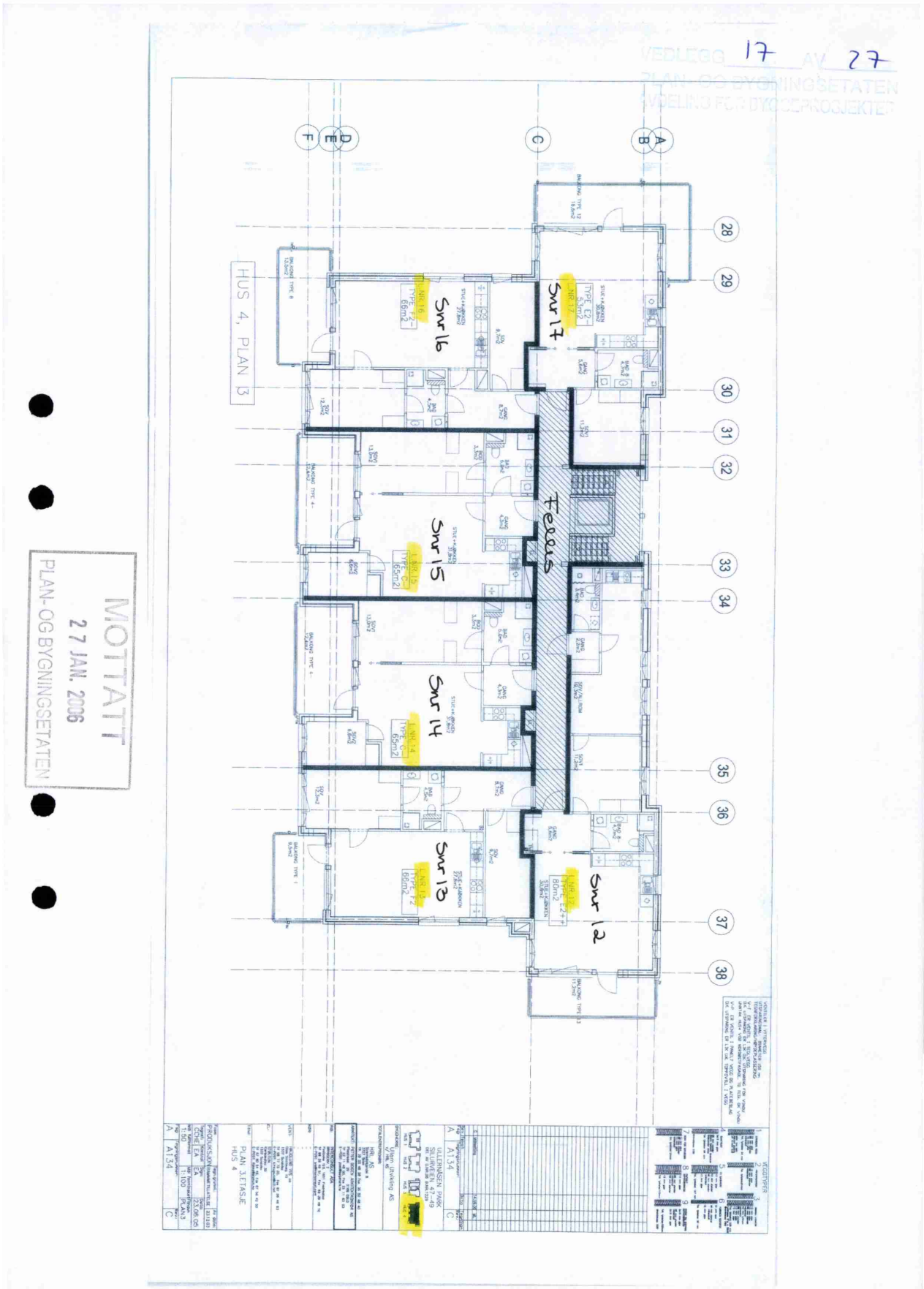

MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG 13 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS 3, PLAN 5. ETASJE
Tak over balkong i 4-etasje
STUE+KJØKKEN 47,9m2
LNR 41
TYPE J5
103m2
Snr 41
SOV1 15,4m2
BAD 5,0m2
BAD 4,0m2
SOV2 7,9m2
GANG 2,8m2
GANG 15,1m2
BOD 2,8m2
BALKONG TYPE 4 12,4m2
GANG 5,6m2
LNR 40
TYPE J (c)
49m2
STUE+KJØKKEN 25,2m2
Snr 40
BAD 4,6 m2
GANG 8m2
SOV 11,3m2
DISP.ROM 5,1 m2
BAD 5,0m2
BAD 5,4m2
BALKONG TYPE 1 9,5m2
SOV1 14m2
GANG 4,8m2
BOD 5,0m2
SOV2 7,3m2
LNR 39
STUE+KJØKKEN 50,0m2
TYPE K
107m2
Snr 39
BALKONG TYPE 11 16,6m2
VEGGTYPER
ULLERNÅSEN PARK
SILURVEIEN 47-49
BYGGHERRE: Ullern Utvikling AS v/ HRL AS
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
PLAN 5.ETASJE
HUS 3
PRODUKSJONSRAMMETILATELSE
A153
D

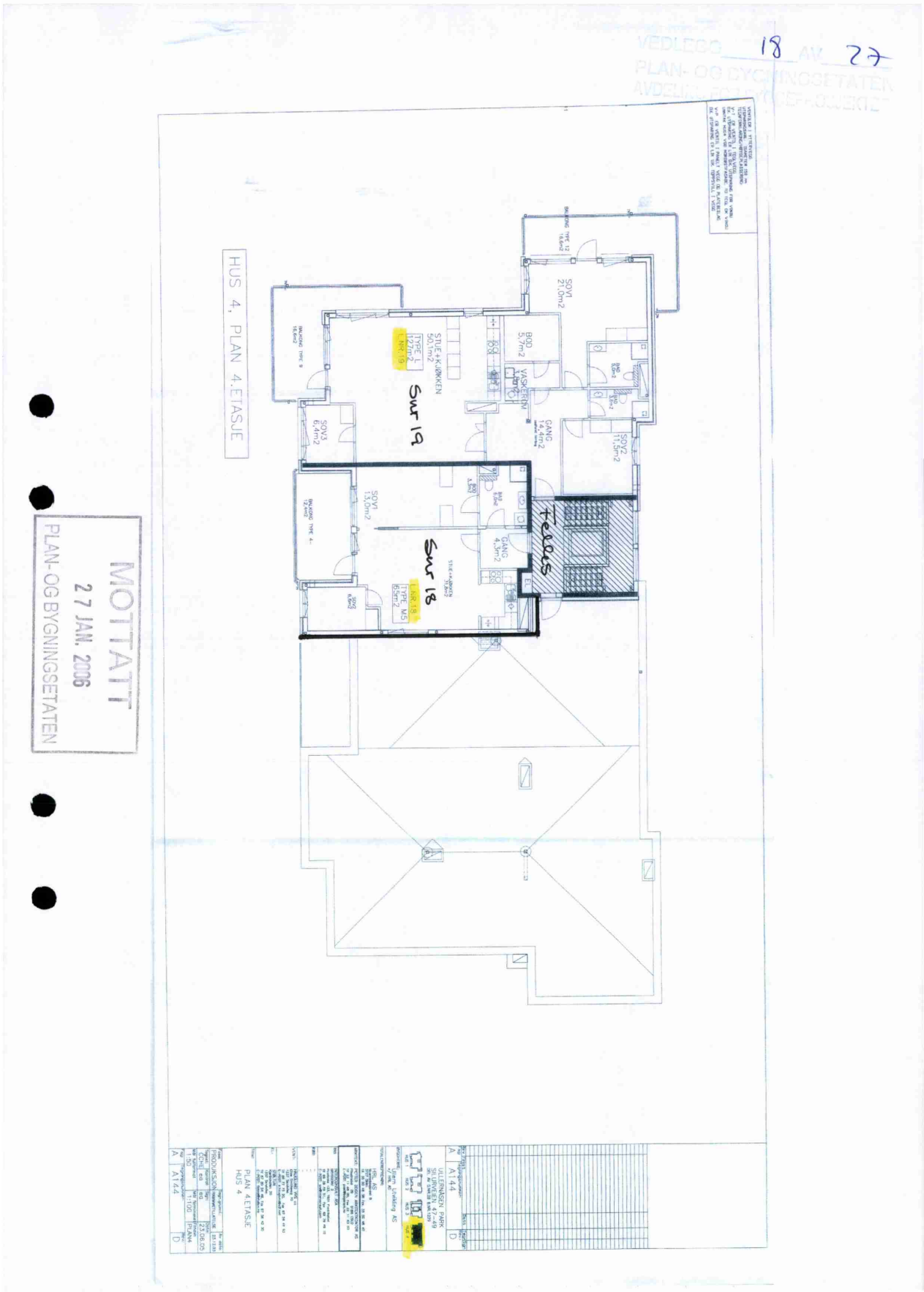


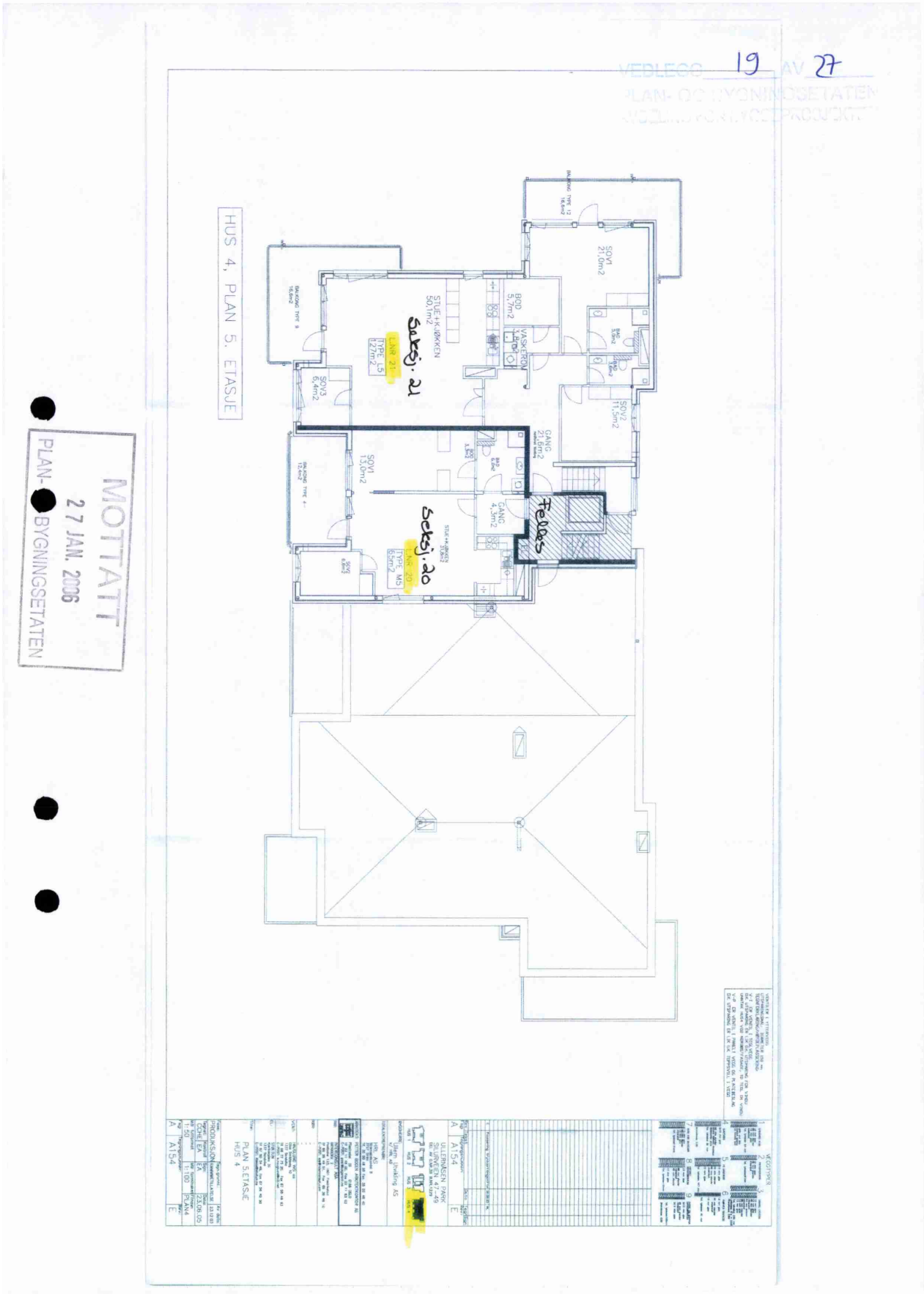

VEDLEGG 14 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR PROSJEKTERING
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Snr 41
Takterrasse
35 m2
tilleggsareal
leil nr 41
Heler
BYGG 3: 20 leiligheter
ULLERNÅSEN PARK
SILLURVEIEN 47–49
DEL AV G.NR.28 B.NR.1229
BYGGHERRE:
Ullern Utvikling AS
v/ HNL AS
TOTALENTREPRENØR:
HNL AS
ARKITEKT:
PETTER BRODIN ARKITEKTKONTOR AS
RIB:
INTERCONSULT ASA
RIBR:
VENT:
HAUGLUND VVS as
ELI:
STRØMSHOLM AS
Tittel:
PLAN 6.ETASJE
(TAKPLAN)
HUS 3
Fase:
PRODUKSJON
Tegnet:
CCHE
Kontroll
EA
Dato:
08.06.05
Målestokk
1:100
Format
A1
Tegningsnummer:
A163
Rev:
A

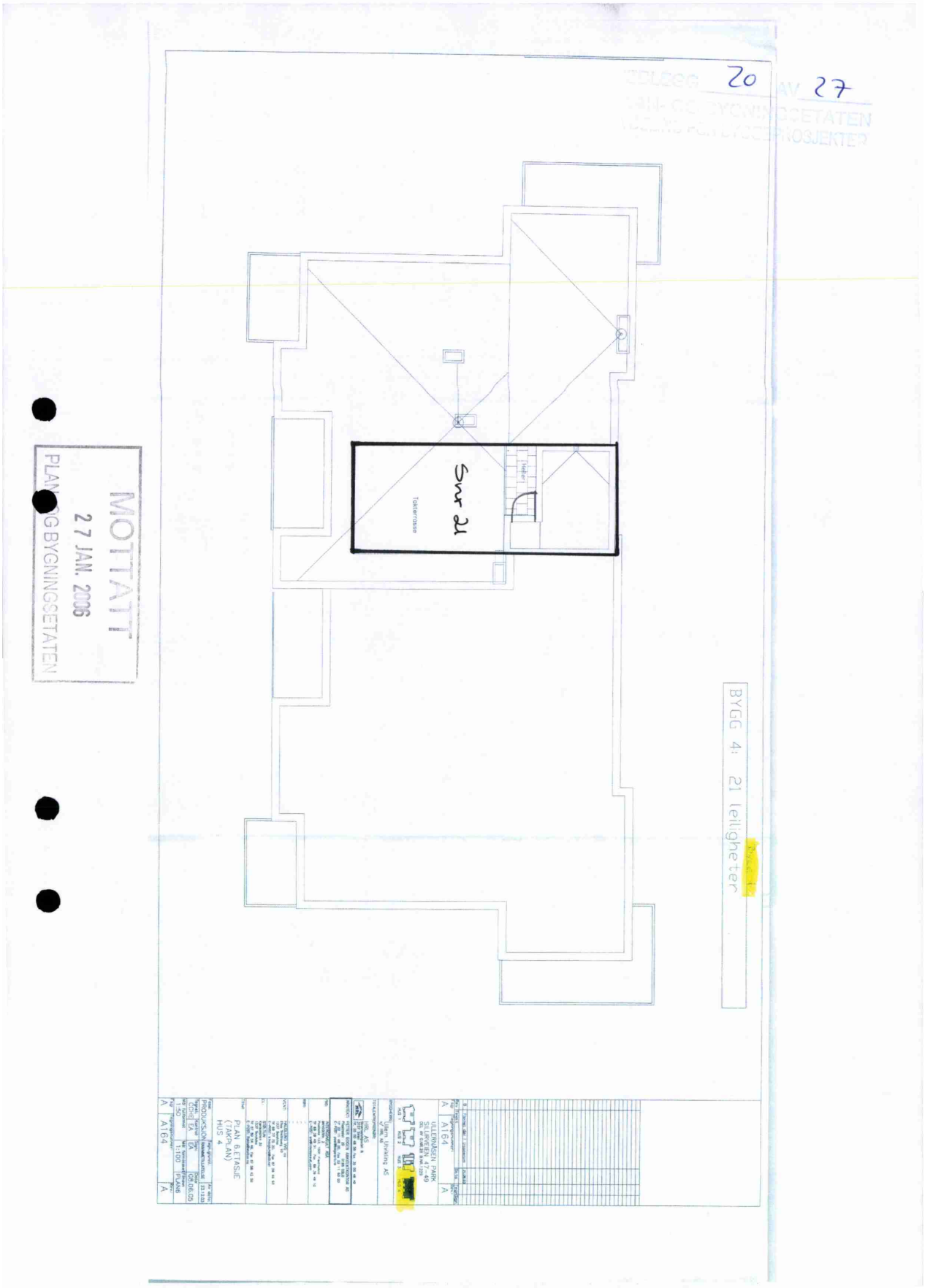

VEDLEGG 15 AV 27
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr. 5
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Fellesareal
Rampe/gang
Stigning 1:7
Stigning 1:20
Stigning 1:7
Stamplass
Gangsone
Fortau
4000
HUS 4 PLAN 1
PLAN 1 ETASJE
HUS 4

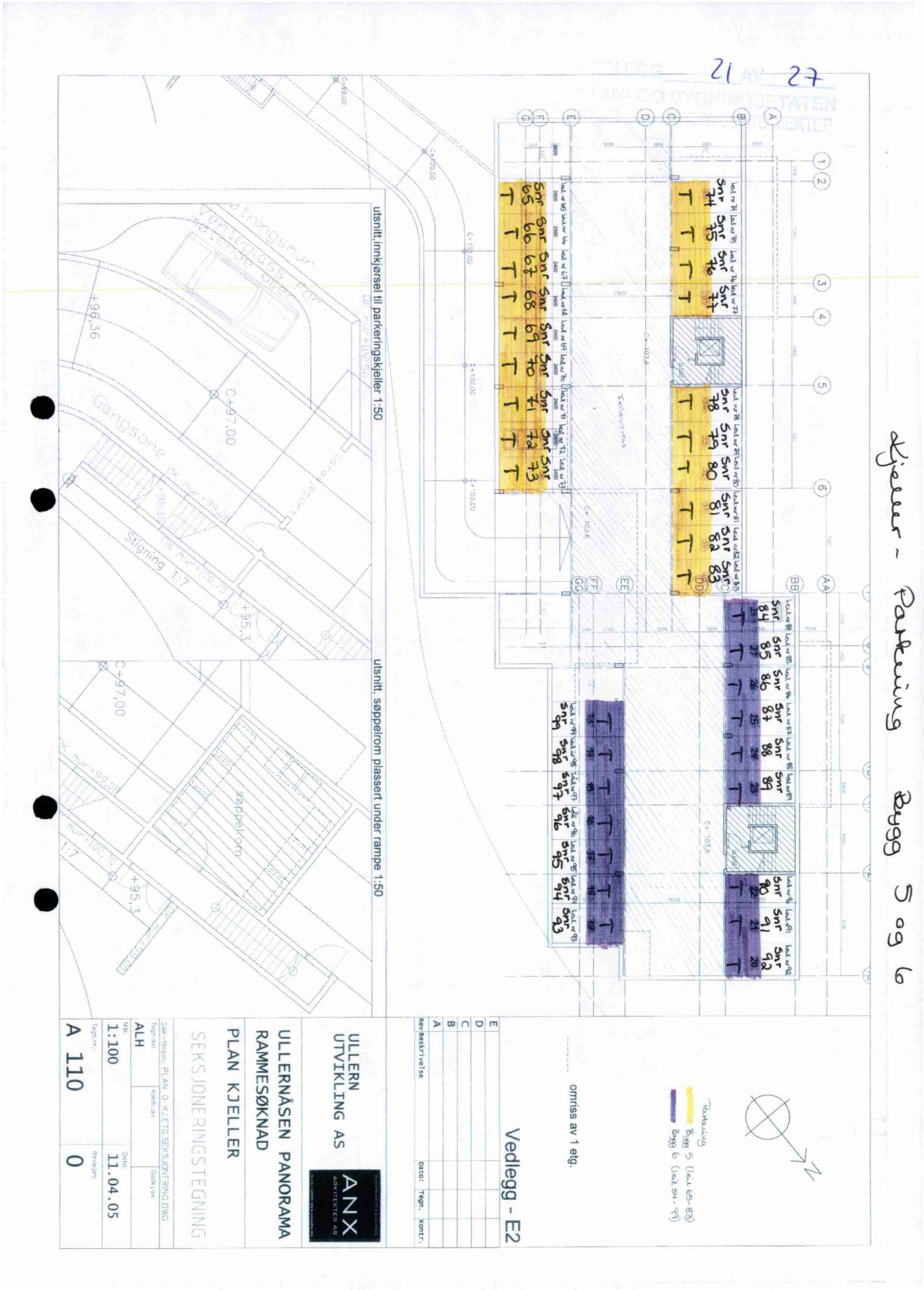

16 AV 27
HUS 4, PLAN 2
Snr 11
Snr 10
Snr 9
Snr 8
Snr 7
Snr 6
Fellis
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


VEDLEGG 17 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG FOR BYGGEPROSJEKTET
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HUS 4, PLAN 3
Snr 16
Snr 17
Fellesareal
Snr 15
Snr 14
Snr 13
Snr 12
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
A
B
C
D
E
F
PLAN 3 ETASJE
HUS 4
ULLERNÅSEN PARK


VEDLEGG 18 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HUS 4, PLAN 4.ETASJE
SOV1 20,0m2
BAD 5,7m2
VASKEROM
STUE+KJØKKEN 50,1m2
TYPE L 127m2
L.NR 19
SOV3 6,4m2
GANG 14,4m2
SOV2 11,5m2
SOV1 13,0m2
GANG 4,3m2
L.NR 18
SOV2 6,5m2
Felles
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


VEDLEGG 19 AV 27
HUS 4, PLAN 5. ETASJE
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Seksj. 21
Seksj. 20
Felles
PLAN 5.ETASJE
HUS 4

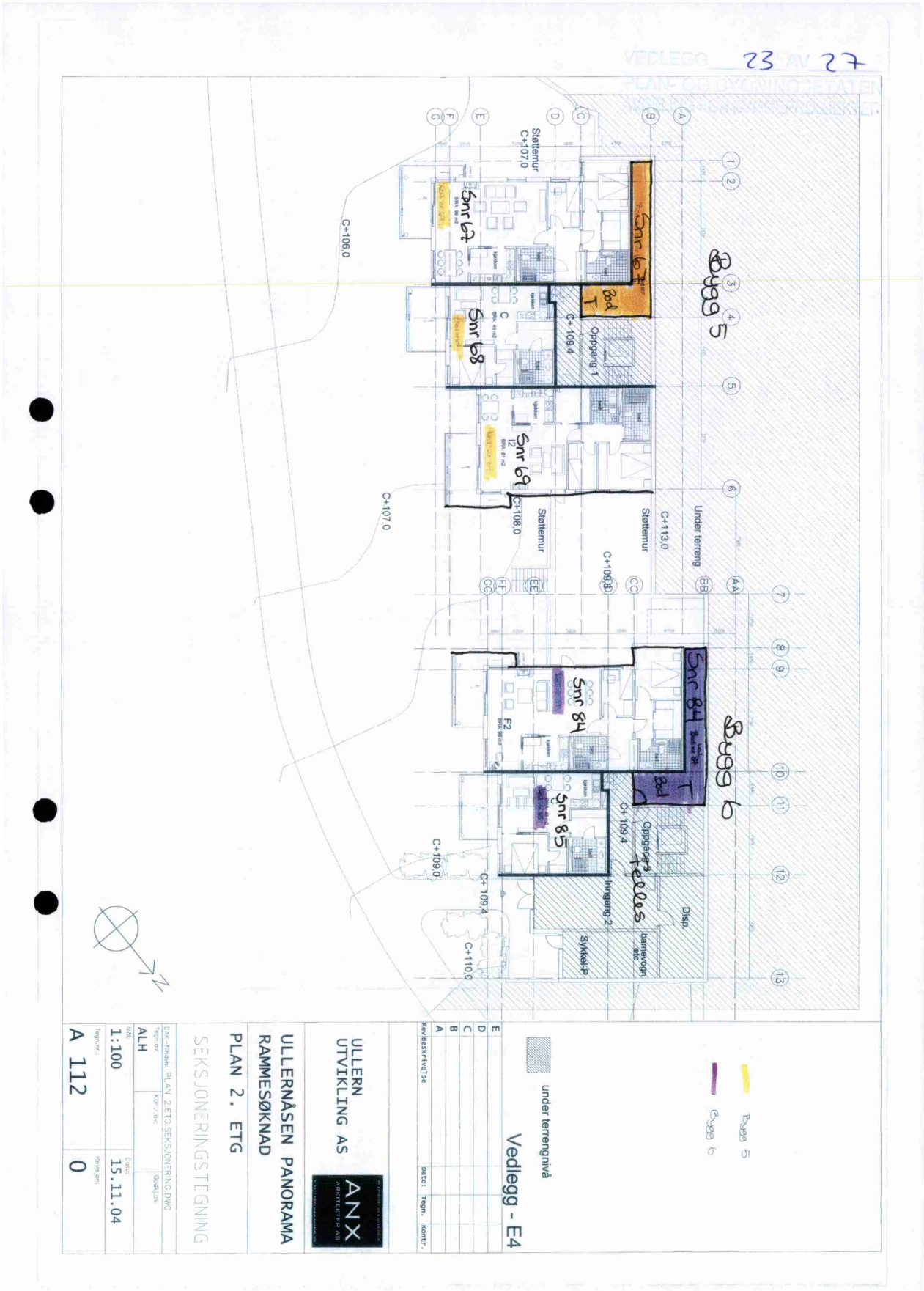

20
27
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Snr 21
Tørkerrom
BYGG 4: 21 leiligheter
PLAN 6.ETASJE
(TAKPLAN)
HUS 4
A164

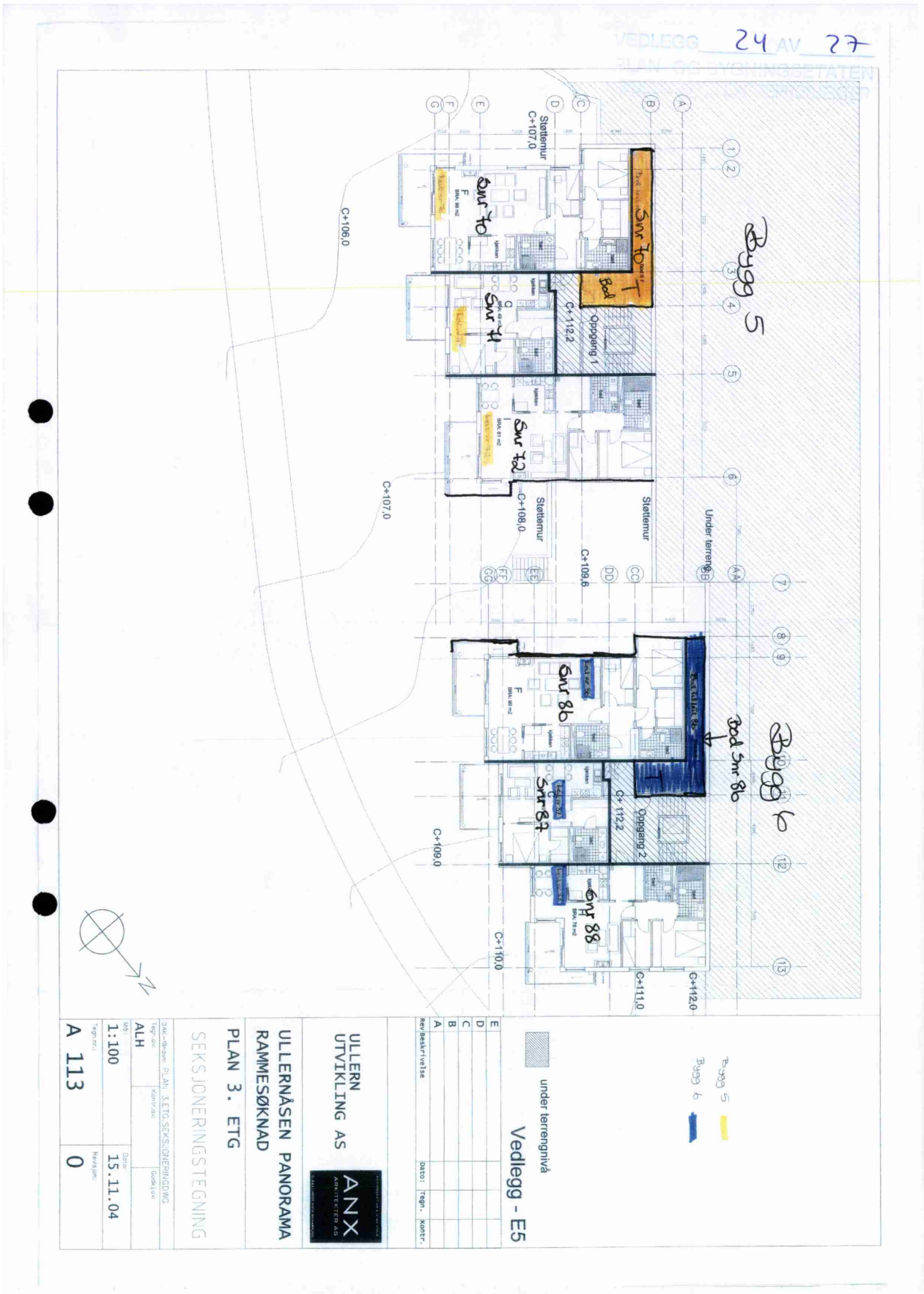

21 AV 27
Kjeller - Parkering Bygg 5 og 6
utsnitt innkjørsel til parkeringskjeller 1:50
utsnitt, søppelrom plassert under rampe 1:50
Vedlegg - E2
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN KJELLER
SEKSJONERINGSTEGNING
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
A 110
1:100
11.04.05
ALH

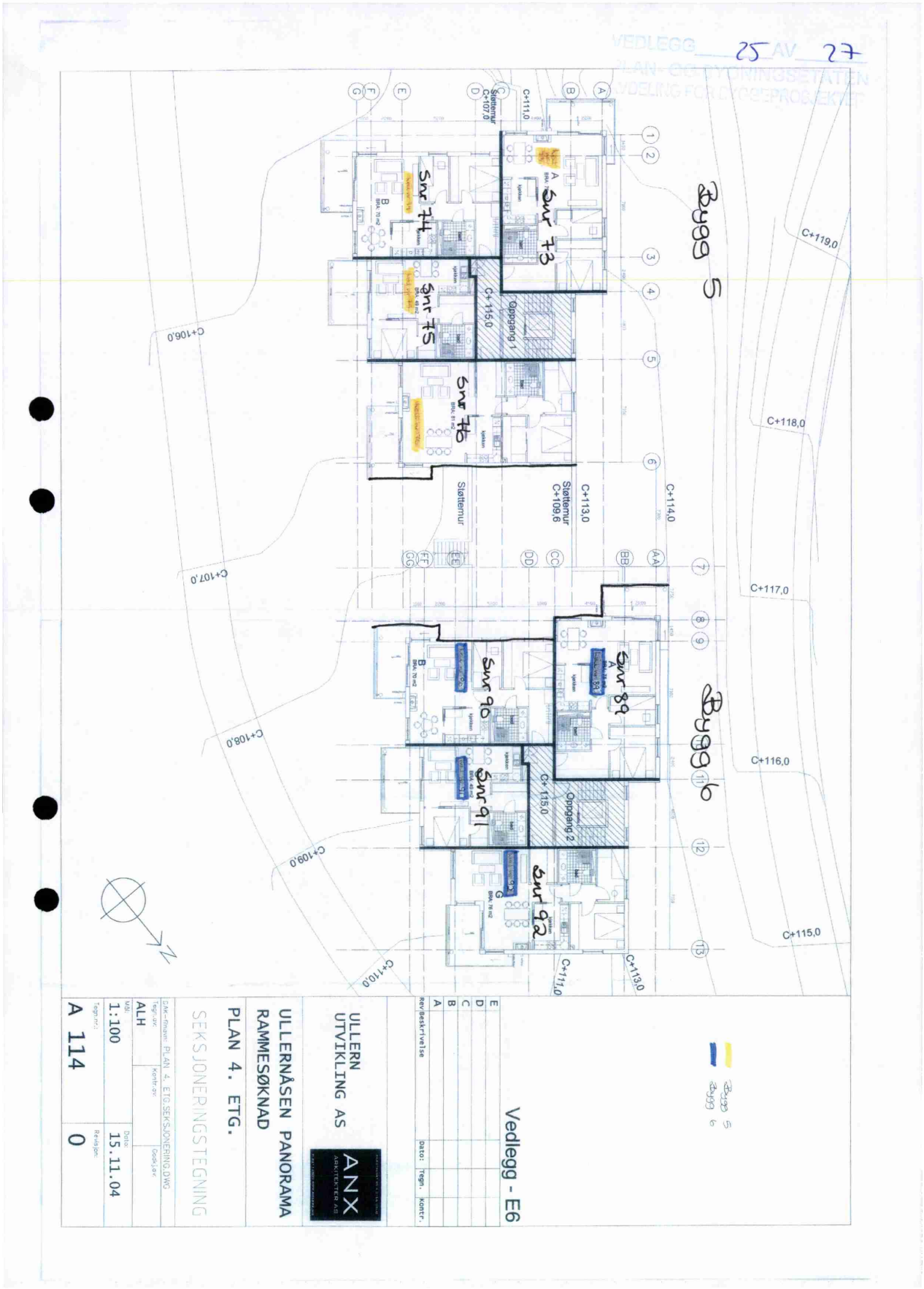

MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

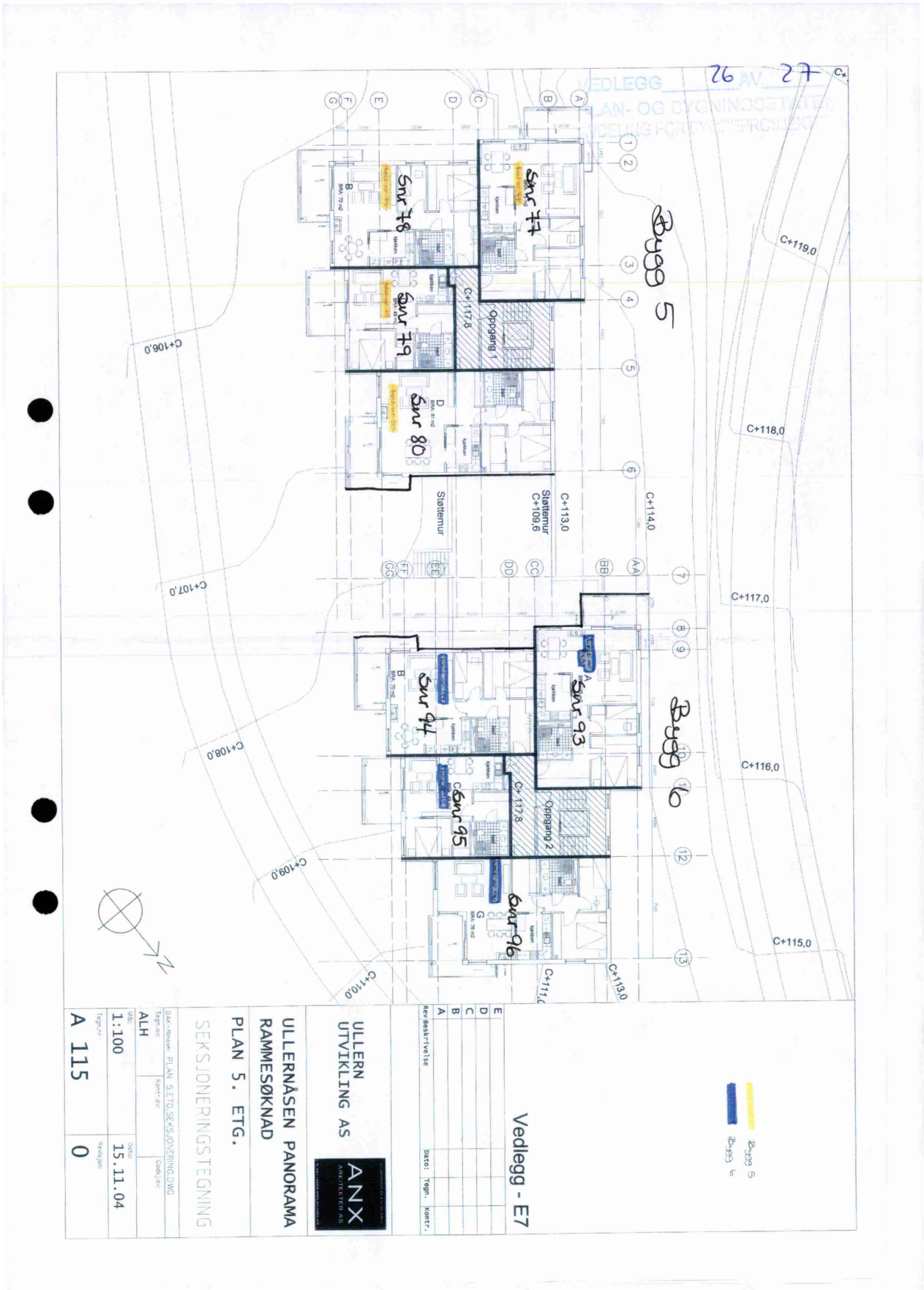

Bygg 5
Bygg 6
Felles
Teknisk rom
Boder
Tilleggsdeler
Under terreng
Sykkel/ barnevogn
Inngang 1
Oppgang 1
Oppgang 2
C+106.0
C+106.6
C+107.0
Snr 65
Snr 66
Snr 67
Snr 68
Snr 69
Snr 70
Snr 71
Snr 72
Snr 73
Snr 74
Snr 75
Snr 76
Snr 77
Snr 78
Snr 79
Snr 80
Snr 81
Snr 82
Snr 83
Snr 84
Snr 85
Snr 86
Snr 87
Snr 88
Snr 89
Snr 90
Snr 91
Snr 92
Snr 93
Snr 94
Snr 95
Snr 96
Snr 97
Snr 98
under terrengnivå
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN 1. ETG
SEKSJONERINGSTEGNING
ALH
1:100
15.11.04
A 111
Vedlegg - E3

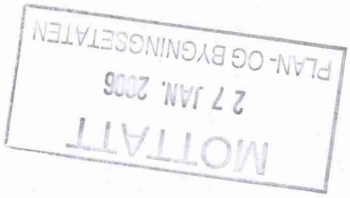
MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

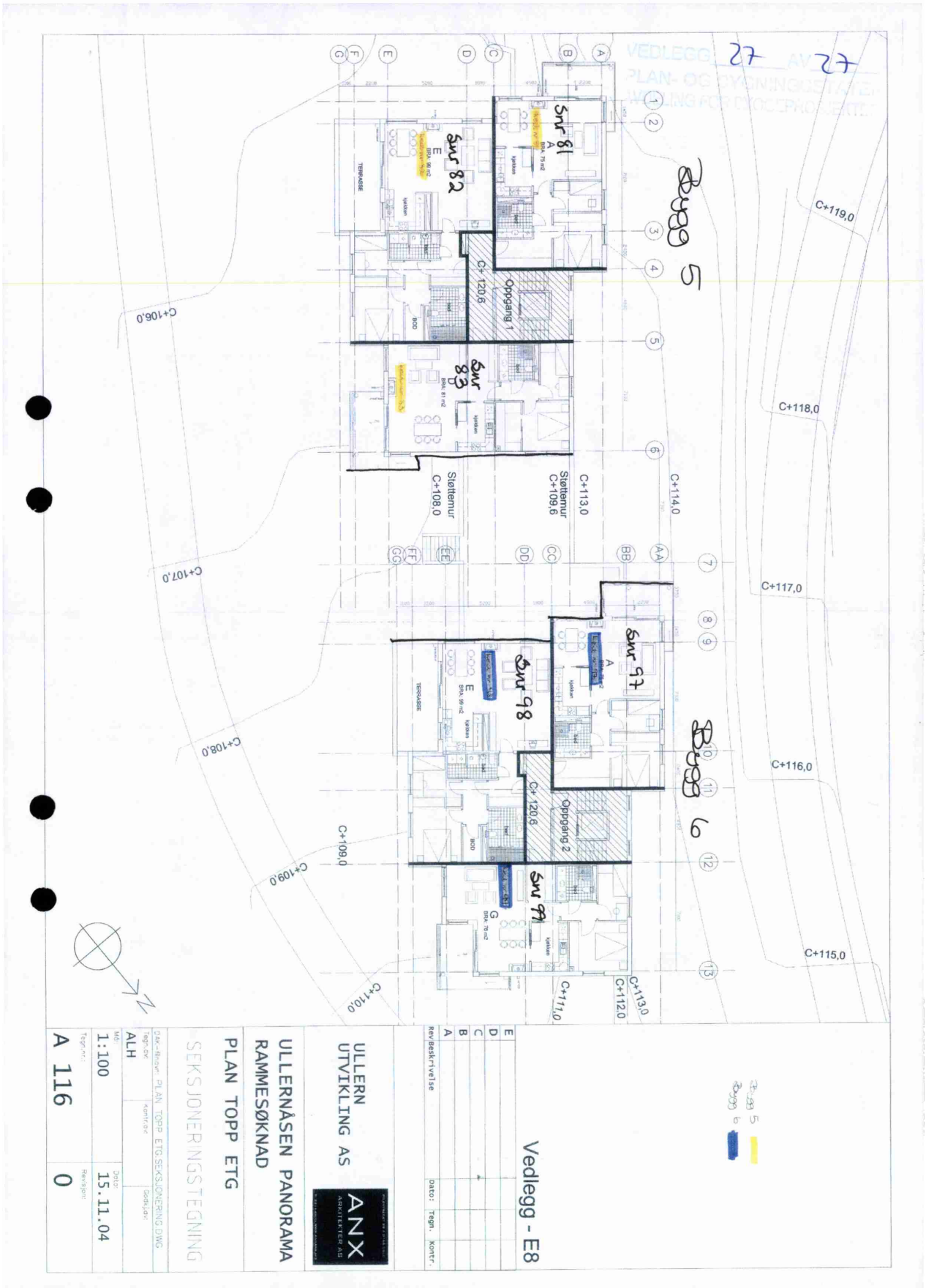

VEDLEGG 23 AV 27
Bygg 5
Bygg 6
Snr 67
Snr 68
Snr 69
Snr 84
Snr 85
Bad T
Bad
Oppgang 1
Oppgang 2
Inngang 2
Støttemur
Under terreng
C+106.0
C+107.0
C+108.0
C+109.4
C+110.0
Disp.
Sykkel-p
barnevogn etc.
under terrengnivå
Vedlegg - E4
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN 2. ETG
SEKSJONERINGSTEGNING
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
ALH
1:100
15.11.04
A 112
0


VEDLEGG 24 AV 27
Bygg 5
Bygg 6
Bod 5nr 86
Oppgang 1
Oppgang 2
Støttemur
Under terreng
C+106,0
C+107,0
C+108,0
C+109,6
C+109,0
C+110,0
C+111,0
C+112,0
C+112,2
Bygg 5
Bygg 6
under terrengnivå
Vedlegg - E5
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN 3. ETG
SEKSJONERINGSTEGNING
ALH
1:100
15.11.04
A 113
0


VEDLEGG 25 AV 27
Bygg 5
Bygg 6
Snr 73
Snr 74
Snr 75
Snr 76
Snr 89
Snr 90
Snr 91
Snr 92
Oppgang 1
Oppgang 2
Støttemur
C+119,0
C+118,0
C+117,0
C+116,0
C+115,0
C+114,0
C+113,0
C+111,0
C+110,0
C+109,0
C+108,0
C+107,0
C+106,0
Vedlegg - E6
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN 4. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
ALH
1:100
15.11.04
A 114
0


Bygg 5
Bygg 6
Oppgang 1
Oppgang 2
Støttemur
Støttemur C+109,6
C+106,0
C+107,0
C+108,0
C+109,0
C+110,0
C+113,0
C+114,0
C+115,0
C+116,0
C+117,0
C+118,0
C+119,0
C+117,8
Bygg 5
Bygg 6
Vedlegg - E7
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN 5. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
A 115
0
1:100
15.11.04
ALH


MOTTATT
27 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


27 27
Bygg 5
Bygg 6
Snr 81
Snr 82
Snr 83
Snr 97
Snr 98
Snr 99
Oppgang 1
Oppgang 2
C+120.6
Støttemur C+108,0
Støttemur C+109,6
C+113,0
C+114,0
C+119,0
C+118,0
C+117,0
C+116,0
C+115,0
C+106,0
C+107,0
C+108,0
C+109,0
C+110,0
C+111,0
C+112,0
Vedlegg - E8
ULLERN UTVIKLING AS
ANX ARKITEKTER AS
ULLERNÅSEN PANORAMA
RAMMESØKNAD
PLAN TOPP ETG
SEKSJONERINGSTEGNING
ALH
1:100
15.11.04
A 116
0



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

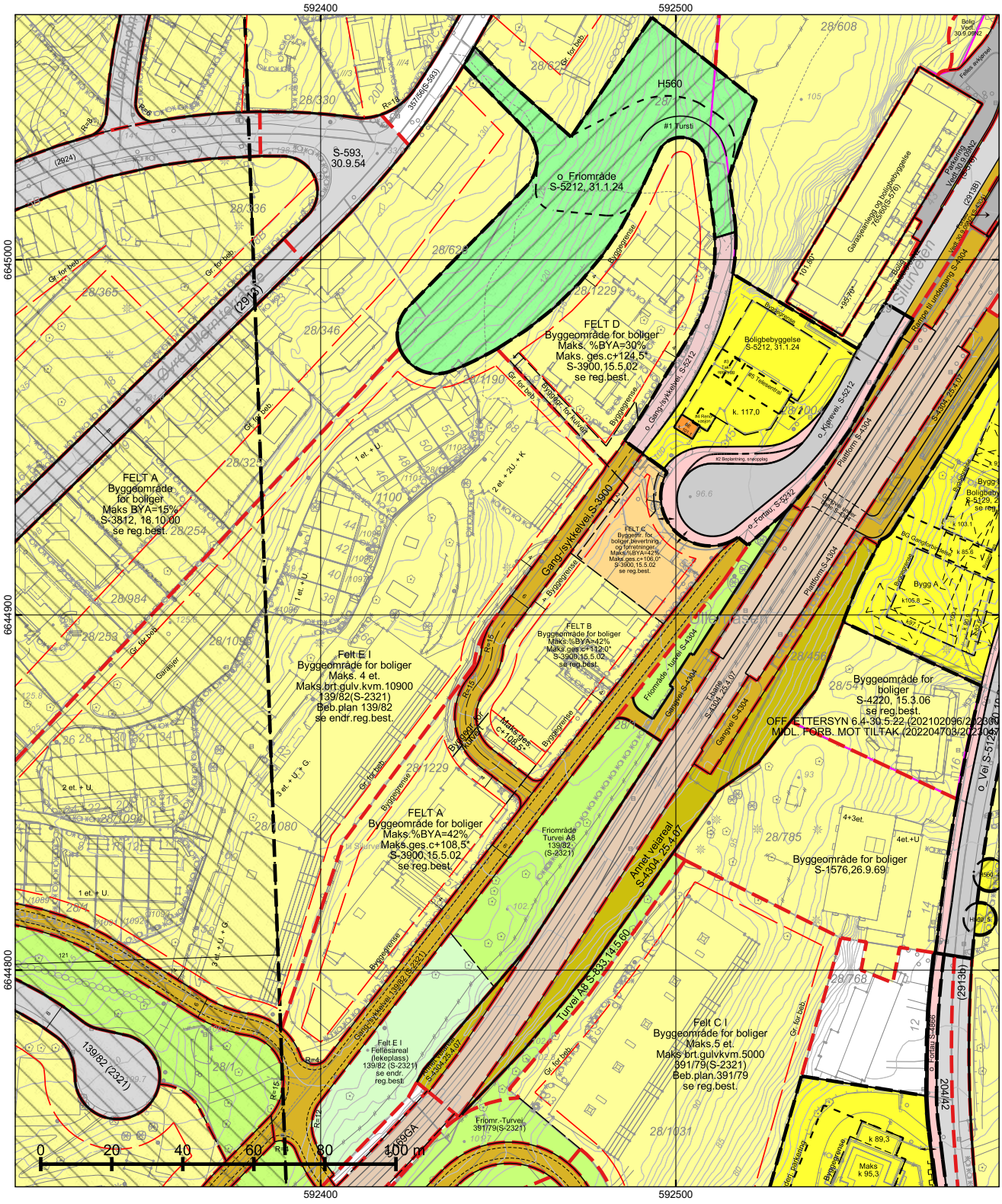
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 150171/ 86522795
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 55
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: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: 150171/ 86522795

Deres ref.:

Adresse: Silurveien 55

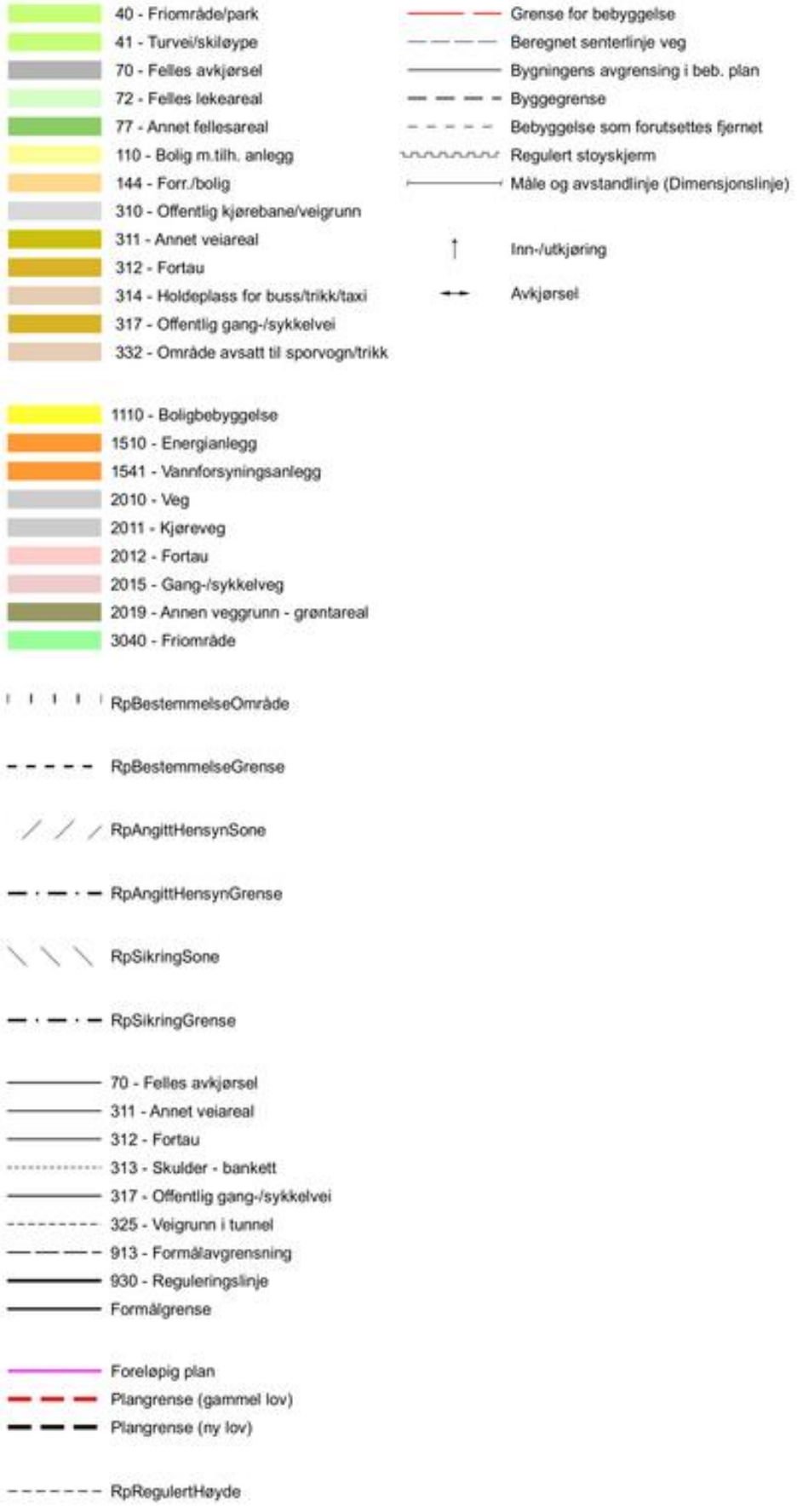
Kommentar:

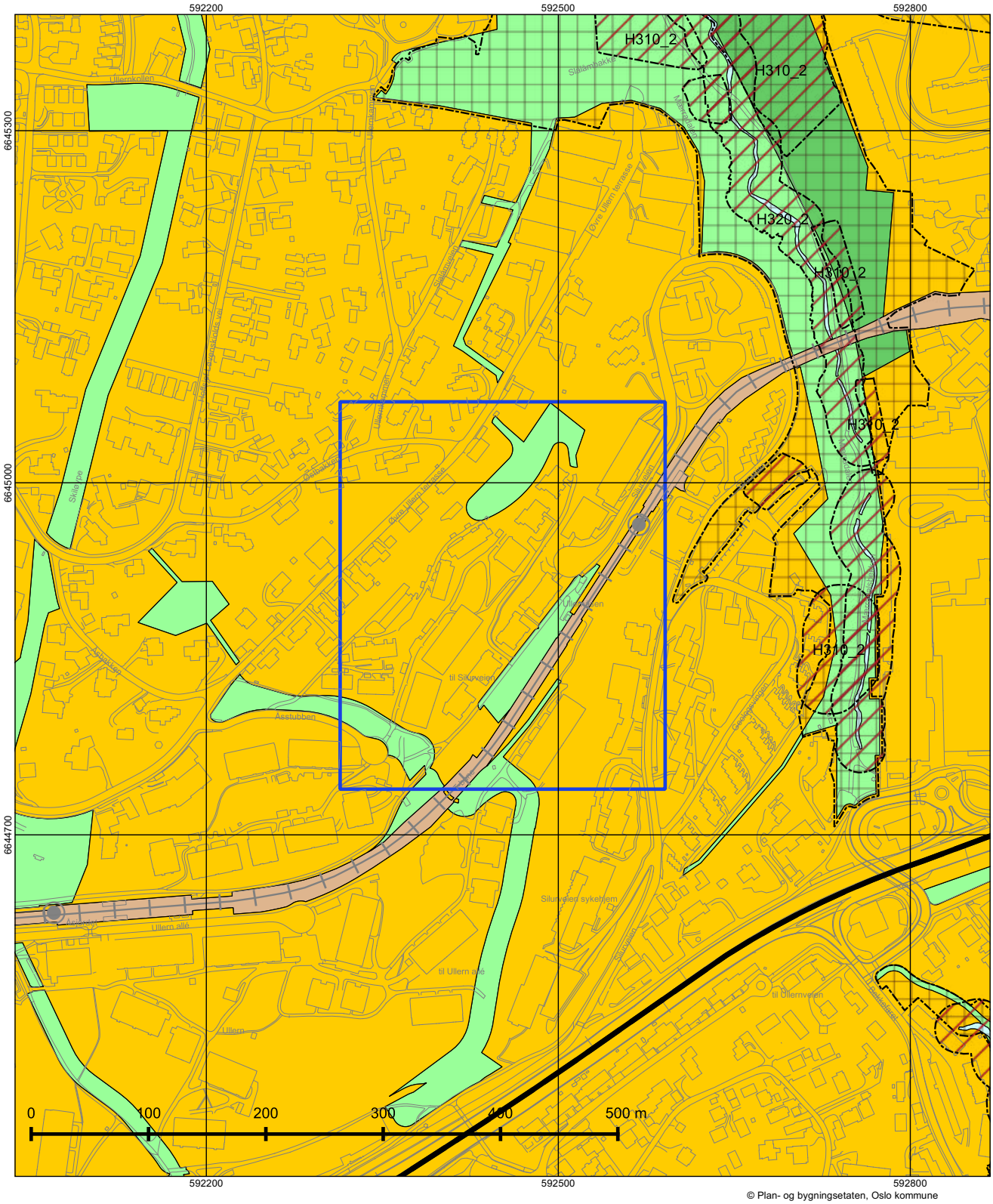
Gnr/Bnr: 28/1229

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: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150171/86522795
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



Protokoll til årsmøte 2025 for SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989582135
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Bjørnsletta skole, Åsjordet 5. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Olaug Karin Helland ble foreslått som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår 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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret har vært uendret siden 2016. Styret foreslår derfor en økning på kr 30 000 til kr 220 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Elbillading – Endring av vedtekter (2/3-flertall)

I vedtektenes punkt 6-1 Felleskostnader (3) står det følgende:

”Ladestrøm til elbil/ hybridbil fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon”.

Etter at sameiet har fått installert et felles ladeanlegg er vedtektene ikke i samsvar med hvordan strøm til elbil/hybridbil nå faktureres. Fellesanlegget gjør at det registreres korrekt antall kwh forbrukt pr ladeboks. Styret forslår derfor at vedtektene endres slik at de er i samsvar med de faktiske forhold.

Styrets innstilling
Vedtektenes punkt 6-1 (3) endres til følgende:

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punk 6-1 (3) endres i samsvar med styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Tillegg til vedtekter om rettslig disposisjonsrett

Det er for tiden problemer med flere utleieleiligheter i sameiet. Det går på bråk, festing, grising på søppelrommet, ingen oppfølging fra utleier etc. Det er slitsomt for naboer og arbeidskrevende for styret. I de tilfeller OBOS må bistå styret, fører det også til økte utgifter for sameiet, noe vi alle må være med å betale. Styret foreslår derfor et tillegg i vedtektene 2-1 (3) - at seksjonseier ved utleie og leietaker *skriftlig* må bekrefte at husordensregler og vedtekter er lest og forstått.

Styrets innstilling

Transaksjon 09222115557545578031 Signert MK2, OKH

Styret foreslår å stemme ja til dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre vedtektenes punkt 2-1 (3) fra "Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr". Endres til følgende: "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".
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Økning avsetning til Vedlikeholdsfond fra 5% til 10%

”Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostning 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”.

På grunn av forventet økning av fremtidige vedlikeholdskostnader foreslår styret at avsetning til vedlikeholdsfond økes fra 5% til 10%, som også betyr at felleskostnadene øker tilsvarende.

Styrets innstilling
Styret foreslår at avsetning til vedlikeholdsfond øker fra 5% til 10% med virkning fra 1 januar 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Avsetning til vedlikeholdsfond økes til 10% av felleskostnaden fra 1. januar 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Salg av 110 m² stort areal til Silurveien 45 AS

Styret i Silurveien boligsameie har fått forespørsel om salg av et 110 m² stort areal beliggende på nordøst på sameiets eiendom fra Silurveien 45 AS (kjøper). Arealet er nylig regulert til friområde, og har siden 1978 vært regulert til gang-/sykkelvei. Bakgrunnen for forespørselen er rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring av utbygging av Silurveien 45 (telesentralen).

Etter grundige vurderinger mener styret at et salg kan være i sameiets beste interesse, da det gir en mulighet til å sikre en fordelaktig pris og samtidig unngå mulige utfordringer som kan oppstå ved en ekspropriasjon. I tillegg sikres det at kjøperen bekoster og beplanter busker/hekk. Beplantningen er tenkt plassert slik at gående fra Øvre Ullern terrasse ledes vekk fra husveggen til Silurveien 49. Sameiet kan velge type vegetasjon innen en gitt ramme.

Silurveien 45 AS, har tilbudt NOK 100 000 for arealet, som i følge kjøper er langt over markedsverdi. Styret har gjennom forhandlinger økt kjøpesummen fra opprinnelig tilbud på NOK 50 000. I tillegg har kjøper etter anmodning fra styret forpliktet seg til å bekoste og beplante hekk/busker inntil 25 m.

Styret har vurdert dette tilbudet som rimelig, men ønsker å påpeke at dersom salget ikke godkjennes, vil kjøperen fortsatt kunne sikre seg rettigheter til arealet gjennom ekspropriasjon. Ved en ekspropriasjon vil det være svært sannsynlig at sameiet vil få en betydelig lavere pris for arealet enn hva som tilbys ved frivillig salg.

Styrets innstilling

Styret har nøye vurdert både de økonomiske og juridiske konsekvensene av salget, samt risikoen for ekspropriasjon. Dersom kjøperen benytter seg av ekspropriasjonsretten, er det sannsynlig at sameiet vil oppnå en lavere pris, og det er usikkert hvordan prosessen vil påvirke sameiets økonomi og fellesarealer.

Styret anbefaler derfor at sameiet godtar salget til den foreslåtte prisen på NOK 100 000 pluss besørgelse av hekk for å unngå de mulige utfordringene og risikoene knyttet til ekspropriasjon, spesielt kostnader dette kan påføre sameiet.

Dette innebærer at styret vil inngå salgskontrakt og nødvendige juridiske avtaler for å fullføre transaksjonen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner salget av et 110 m² stort areal på tomten til Silurveien 45 AS

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomite for 1 år

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen i Silurveien Boligsameie.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Therese Gjersøe Hole

Følgende stilte til valg:
Therese Gjersøe Hole

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Toril Plûnnneke Borvik
Kari Anne Valestrand

Følgende stilte til valg:
Toril Plûnnneke Borvik
Kari Anne Valestrand

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Olaug Karin Helland
Steinar Olsen

Følgende stilte til valg:
Olaug Karin Helland
Steinar Olsen

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:
Solvei Hage
Kjetil Hotvedt

Følgende stilte til valg:
Solvei Hage
Kjetil Hotvedt

Protokoll signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Olaug Karin Helland/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Valgperiode:**
Leder:	Maiken Aalde	2024-2026
Styremedlem:	Vibeke Johre	2024-2026
Styremedlem:	Kari Anne Valestrand	2025-2026
Styremedlem:	Toril Plünneke Borvik	2025-2026
Styremedlem:	Therese Gjersøe Hole	2025-2027
Varamedlem:	Olaug Karin Helland	2025-2026
Varamedlem:	Steinar Olsen	2025-2026
Valgkomite`:	Solvei Hage	2025-2026
Valgkomite`:	Kjetil Hotvedt	2025-2026

Transaksjon 09222115557545578031 Signert MK2, OKH



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

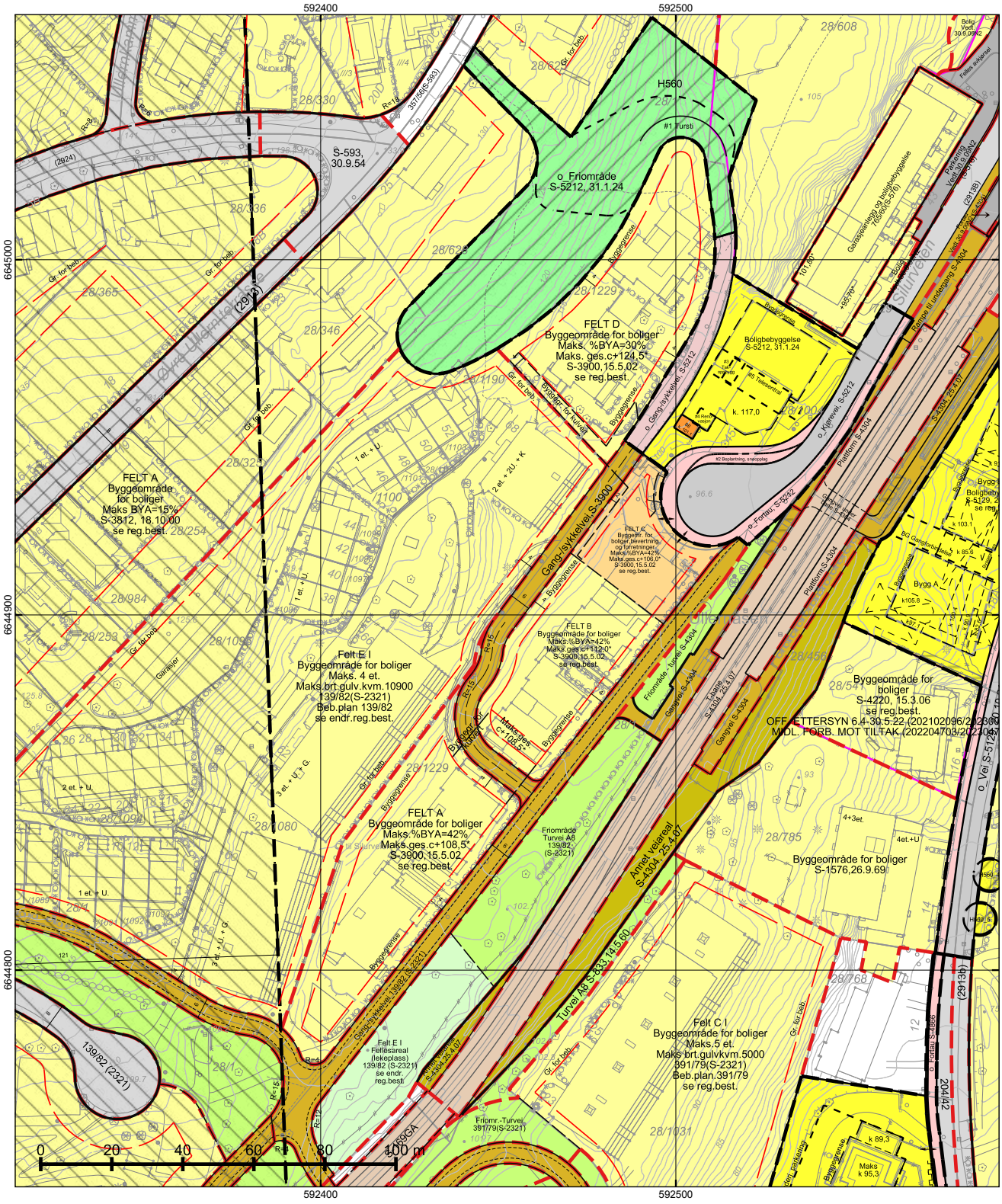
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 147674/ 86519643
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 55
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: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

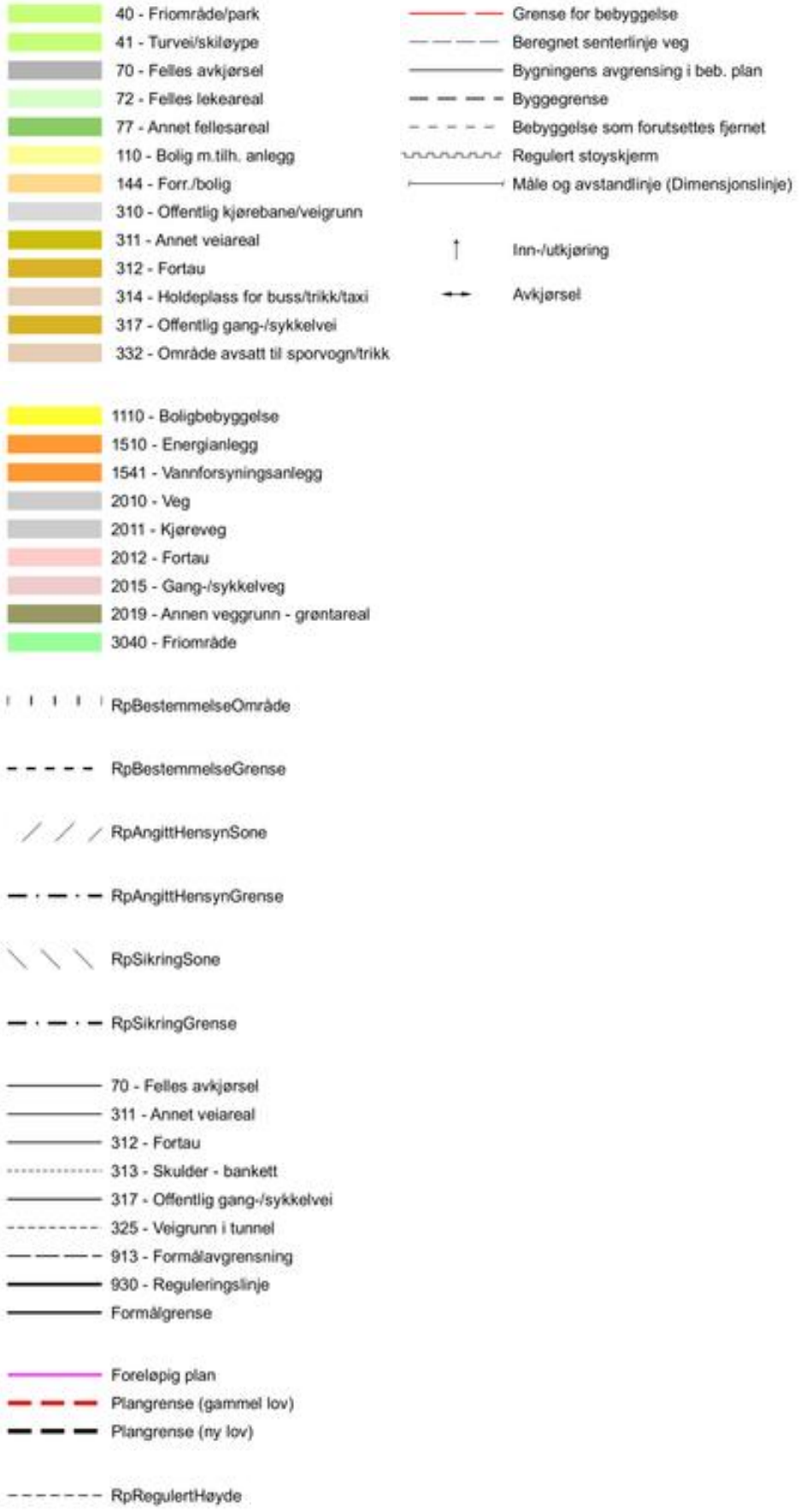
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

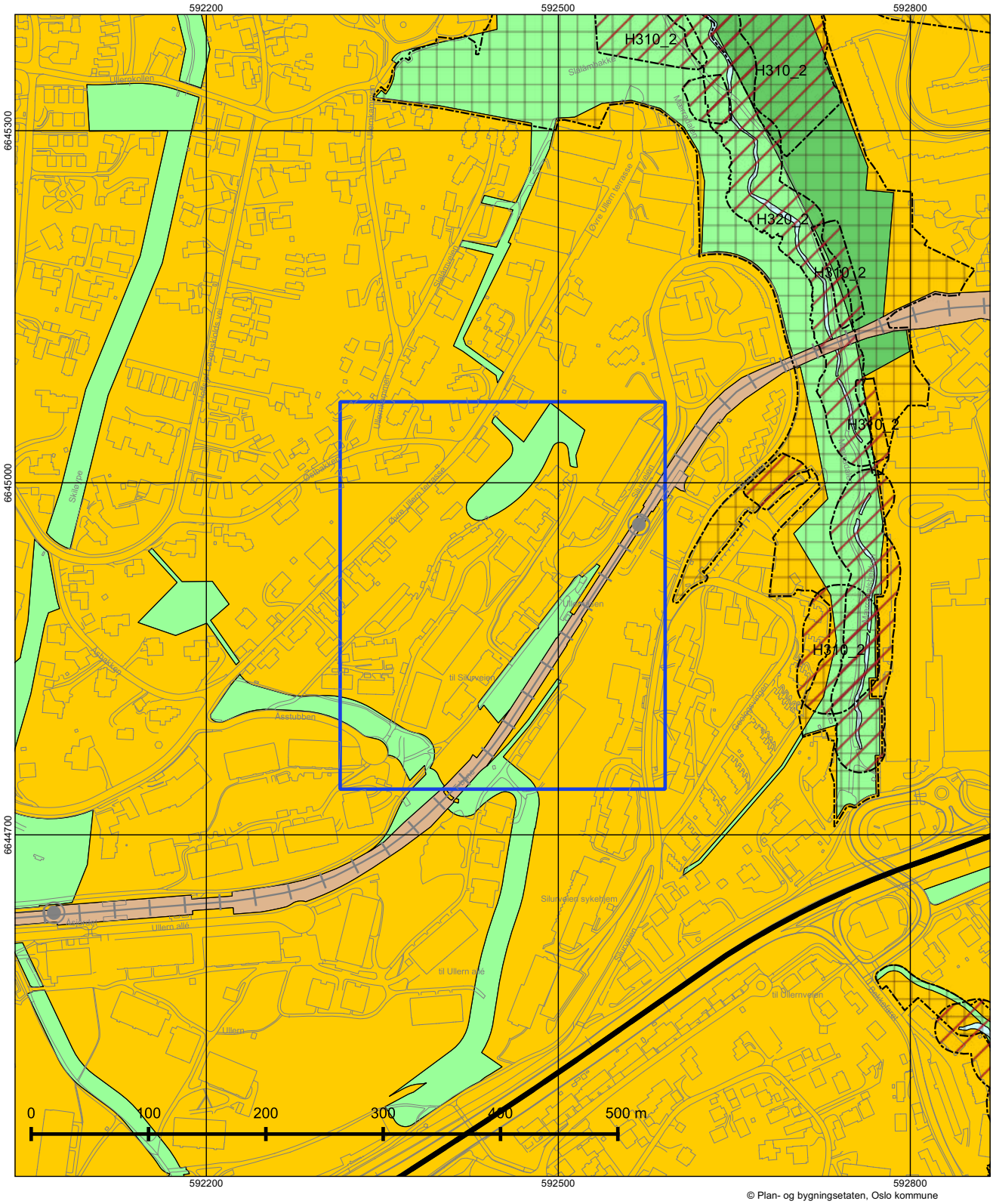
PlottID/Best.nr: 147674/ 86519643
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1229

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: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147674/86519643
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.

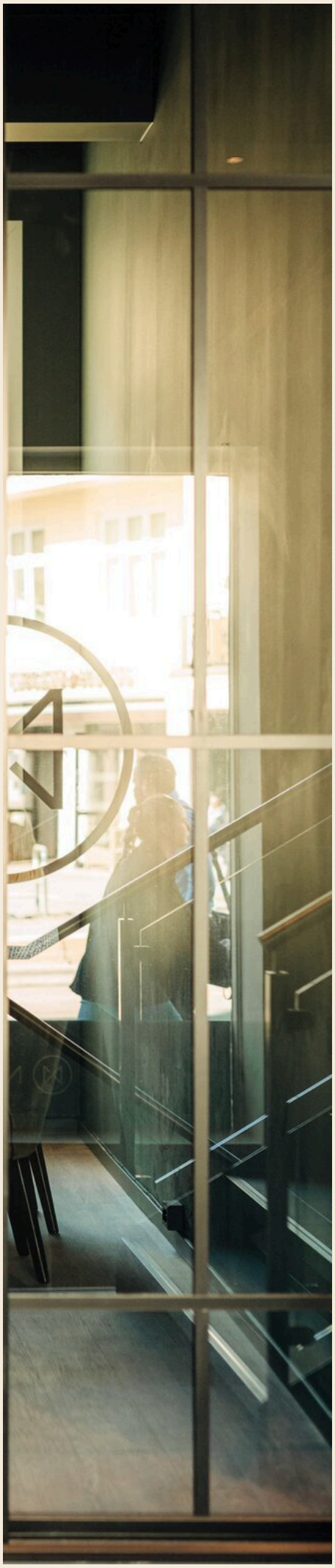
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finn den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

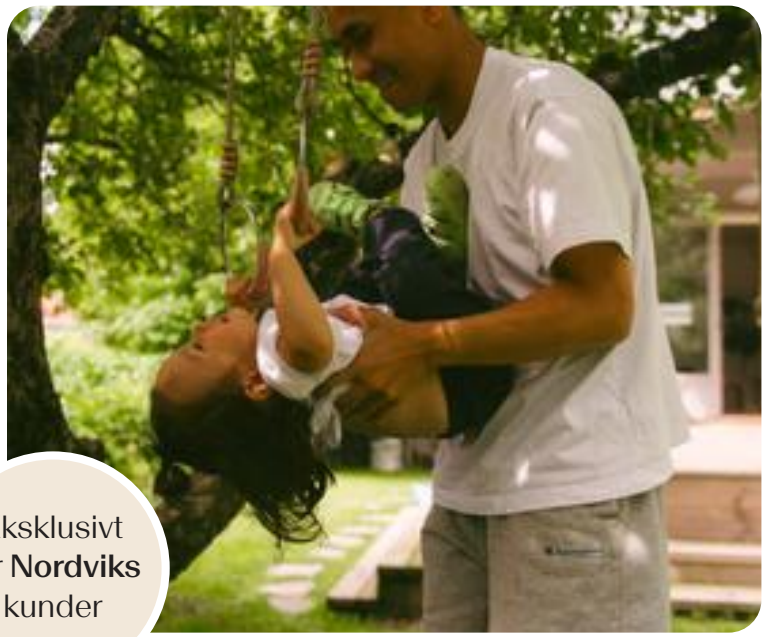


Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0164/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Silurveien 55 0380 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 1229, snr 32 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

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