

Velkommen til

Silurveien 12  
0380 Oslo

EiendomsMegler **1**




Velkommen til  
**Silurveien 12**  
**0380 Oslo**

# FASTPRIS | Åpen visningsdag! Flott 2-roms leilighet | Attraktiv beliggenhet, flotte fellesfasiliteter og lave omkostninger

Velkommen til en flott 2-roms med store vindusflater på to sider som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bygget har flotte fellesfasiliteter som legger til rette for trivsel. Her kan du benytte en romslig felles stue og en spisestue som gir mulighet for både private sammenkomster og hyggelige møter med naboer. I tillegg er det hyggelige felles balkonger og sykkelparkering. Leiligheten ligger i et ettertraktet område med kort vei til kollektivtransport, butikker og flotte friluftsområder. Området byr på en fin kombinasjon av grønne omgivelser og enkel tilgang til byens mange fasiliteter.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 150 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	12 490
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 162 490
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 200
BRA/BRA-I		28/28 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1967
Etasje		1
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

## **Tanja Sønsthagen**

Eiendomsmegler

932 36 696

[tanja.sonsthagen@em1sr.no](mailto:tanja.sonsthagen@em1sr.no)



## **Anders Langtind**

930 17 777

[anders.langtind@em1sr.no](mailto:anders.langtind@em1sr.no)



# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 150 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	12 490
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 162 490
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 200

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Oppstartskapital (2x fellesutgifter): 6 400,-

Første gang innskudd brl.: 5000,-

Sum omkostninger: kr 12 490,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 200 pr. mnd.

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. TV/bredbånd fra Global Connect. Endelig abonnement er ikke tegnet. Varmtvann via felles beredere inkl i driftskostnad.

Felleskostnadene er basert på et driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år med stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader. Endringer vil igjen kunne påvirke størrelsen på hver andel sine felleskostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Det er pt. ingen fellesgjeld i borettslaget.

### Registerbetegnelse

Andel nr. 11 i Silurveien 12 Borettslag, org. nr. 936527698 med tilhørende borettslag til bolig.

Forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl.

### Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes

ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

### **Om borettslaget**

Silurveien 12 borettslag org.nr. 936527698 med gnr. 28 bnr. 768 snr. 1 i Oslo kommune består av 33 andeler, hver av dem pålydende kr 5 000. Andelene i borettslaget knytter seg til 33 hybler som samlet utgjør seksjonsnummer 1, og er en del av et eierseksjonssameie. Næringsseksjonen i sameiet utgjør seksjon 2, som borettslaget ikke har noen eierandel i. Borettslagets andel av fellesutgiftene i sameiet er 678/863 =78,56%. Borettslaget vil som seksjonseier være ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter. Andelseiere i borettslaget må på lik linje med næringsseksjonen følge sameiets til enhver tid vedtekter/husordensregler. Borettslaget er nylig opprettet der representanter fra selger utgjør styret i borettslaget inntil alle leiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det er USBL som ivaretar forretningsførselen.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøper må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Det foreligger vedtekter og budsjettforslag for borettslaget, men ikke regnskap for borettslagets drift fra tidligere år (borettslaget er nystiftet). 2025 regnskapet viser det tidligere aksjeselskapets virksomhet, og blir ikke videreført i borettslaget når de overtar driften. Borettslagets regnskap for 2025 inkluderer virksomheten til det oppløste aksjeselskapet, med leieinntekter og driftskostnader for eiendommen. Fremover vil borettslagets regnskaper reflektere normal borettslagsdrift, med inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader. Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt. Det foreligger pt. ingen husordensregler. Borettslagets nye styre må beslutte om husordensregler er ønskelig å ha i borettslaget.

Borettslaget har ervervet eiendommen ved ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen. Dette innebærer at eiendommens regnskapsmessige og skattemessige verdi i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Som følge av at fusjonen ble gjennomført i 2025, vil borettslaget også selskapsliknes for 2025. Dette har ingen praktisk betydning for kjøperne/andeleierne.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget. Det er ingen gjeld i borettslaget pt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, budsjett, m.m. Se særlig om vedtekter knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Som følge av at dette er et nystiftet borettslag, skal kjøper betale sin forholdsmessige andel av borettslagets utgifter ved etableringen/stiftelsen. Kjøper forutsettes å medvirke til gjennomføring av evn. arbeider eller tiltak som selger har besluttet å gjøre (for selgers regning) frem til alle leiligheter er solgt.

### **Forretningsfører**

## Boligbyggelaget Usbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### Areal

BRA-i: 28 m<sup>2</sup>

BRA total: 28 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

### Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

### Boligtype

Andelsleilighet

### Etasje

1

**Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 28, Bnr. 768, Snr. 1 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 1 499 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Fellestomt opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslaget vedtekter. Videre er det separate vedtekter for sameiet som borettslaget er en del av. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Borettslagets forsikringsselskap**

KLP

Polisenummer felles forsikring 139929519

**Byggeår**

Ca. 1967 i følge Oslo kommune.

**Innhold**

Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Dagens løsning stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger. Kjøkken er flyttet ut i stuen og opprinnelig kjøkken er i dag soverom.

Borettslaget tilbyr gode fellesfasiliteter, inkludert en felles stue, spisestue og sykkelparkering. I tillegg finnes det et disponibelt rom i 1. etasje som styret kan beslutte bruken av senere. På loftet er det tilgjengelig bodareal.

**Standard**

Entré

Entréen er romslig med plass til garderobeskap. Bygget har ringeklokke via unlock, hvor du kan åpne via telefon.

Stue

Stuen har vinduer på to sider som sørger for godt med naturlig lys. Rommet har en praktisk utforming med plass til både sofa, mediemøblement og spisebord, noe som gir gode muligheter for en funksjonell og hyggelig innredning.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj. Det er mekanisk avtrekk.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon

om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygnings sakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG.2 Avvik som kan kreve tiltak:

1. ETASJE > BAD Overflater vegger og himling

Det er ikke tettet rundt gjennomføring til dusjforheng.

1. ETASJE > BAD Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. ETASJE > BAD Sluk, membran og tettesjikt

Det er registrert usikkerhet rundt utførelsen av membranen. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon eller synlige forhold som bekrefter at membranen er korrekt etablert iht. gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert fuktskader inne i servantinnredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Ventilasjon

Det er registrert ny begynnende soppdannelse på veggflaten like ved lufteventilen. Området har tidligere vært utbedret, og vurderes som et fuktbelastet punkt med økt risiko for gjentagende mikrobiell vekst. Avviket anses bruks- og ventilasjonsrelatert, ikke som konstruksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Varmtvannstank

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

TG.IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etterspurt boligområde på Ullern i Oslo. Det er kort gangavstand til Ullernåsen T-banestasjon som bruker 8 min til Majorstuen, og få meter til bussholdeplass ved Radiumhospitalet. Bygget ligger også rett ved Lysakerelven og Mærradalen, med gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Det er også treningssenter ved Njårdhallen, på CC Vest og på Skøyen. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke, og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til tennisbane på Ullernkollen.

En kort kjøretur unna ligger Oslo Golfklubb med en av Europas beste golfbaner. Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller helt opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Mærradalen er attraktivt gjennom hele året, man kan bl.a. gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Med sykkel når du Sollerudstranda/Hydrostranda på ca. 10 min.

Idylliske Vækerø park (ca. 2,5 km) er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på nærbutikken Joker, samt på Rema 1000, Kiwi og Coop. Det er kort vei til CC Vest på Lilleaker, med en miks av kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger. Senteret fremstår som moderne og trendsettende i en avslappende atmosfære. Røa senter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Ullernåsen T-banestasjon som ligger ca. 3 minutters gange fra boligen.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest for boligblokk (betjeningsbolig) m/garasje datert 12.10.1967.

Ferdigattest for innvendige endringer datert 12.01.2023. (etablering av bad for hver hybel, utvidelse av en hybel i 2. og en i 3. etasje.)

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke informasjon om årlig strømforbruk. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke internett via Global Connect er inkludert i felleskostnader.

#### **Adgang til utleie**

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burrettsslova.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-1576 vedtatt 26.09.1969. S-1576 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Deler av tomten er regulert til annen veggrunn - grøntareal og fortau med reguleringsplan S-4866 og offentlig kjørebane/veggrunn med reguleringsplan 20442.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for saksinnsyn er følgende byggesaker påvist i nærområdet til eiendommen:

- Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller. Saksnummer 202208438. Siste dok. 25.04.2025. Status: Endret tillatelse gitt.
- Silurveien 18 B - Etablering av fortau, veianlegg og mur. Saksnummer 202309864. Siste dok. 11.10.2023. Status: Rammetillatelse gitt.
- Silurveien 43 -Etablering av takterrasse og utvendig rømningstrapp, bruksendring fra forretning til bolig, boring av energibrønner, utskifting av heis. Saksnummer: 202556142, 202217663, 202004717, 202554578.
- Silurveien 45 - Påbygg og ombygging av telesentral til boliger. Saksnummer 202554709. Siste dok. 02.06.2025. Status: Mottatt søknad.
- Ullernåsen t-banestasjon - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom. Saksnummer 202512423. Siste dok. 06.01.2026. Status: under behandling.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Da selger er profesjonell etter lovens forstand, kan forskriftenes regler om frist kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning fravikes. Det anbefales således å sette en fornuftig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Forkjøpsrett**

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Eier**

Silur Eiendom AS

### **Heftelser**

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

301/28/768:

26.05.1966 - Dokumentnr: 6992 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.06.1966 - Dokumentnr: 8448 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.12.1966 - Dokumentnr: 17564 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

08.04.1969 - Dokumentnr: 5297 - Best om garasje/parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2013 - Dokumentnr: 760290 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om felles bruk av 2 rom i sammenbygget underetasjeplan.  
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune org.nr 958 935 420.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:768 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2013 - Dokumentnr: 760389 - Best. om adkomstrett  
Bestemmelse om felles adkomst-/snuareal.  
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune org nr 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:768 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

2025/1378302-1/200 11.11.2025

## SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 678/863

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

### Andre relevante opplysninger

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Leiligheten har vært benyttet som utleiebolig. Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Meglernes vederlag: 50.000,- inkl. mva

Markedsføring: kr. 15.000,- inkl. mva

Oppgjørshonorar kr. 5000,- inkl. mva

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

### Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Eirik Kalheim den 10.03.2026.

### Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja, Hjørne i stue mellom vinduene har hatt soppangrep pga mye fuktighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Håndverksteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sopp. malt overflater. Åpnet lufteluke for bedre luftutskifting.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja, Det har vært observert noe sopp på eldre vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, Næringslokalet er endret fra barnehage til butikk. De mindre leilighetene har fått nye bad i egen byggesak. Soverom i denne leiligheten er omgjort fra kjøkken til soverom. Kjøkken er flyttet til stue. Det er ukjent når dette er gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, det er ferdigattest på begge byggesakene.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja, Det er søkt om og etablert WC i felles boder i 1.-3. etg. Disse har ikke ferdigattest.

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

Ja, Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Håndverksteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade og fellesarealer

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklærings skjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Kontaktperson**

Tanja Sønsthagen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 932 36 696  
E-post: tanja.sonsthagen@em1sr.no

**Ansvarlig megler**

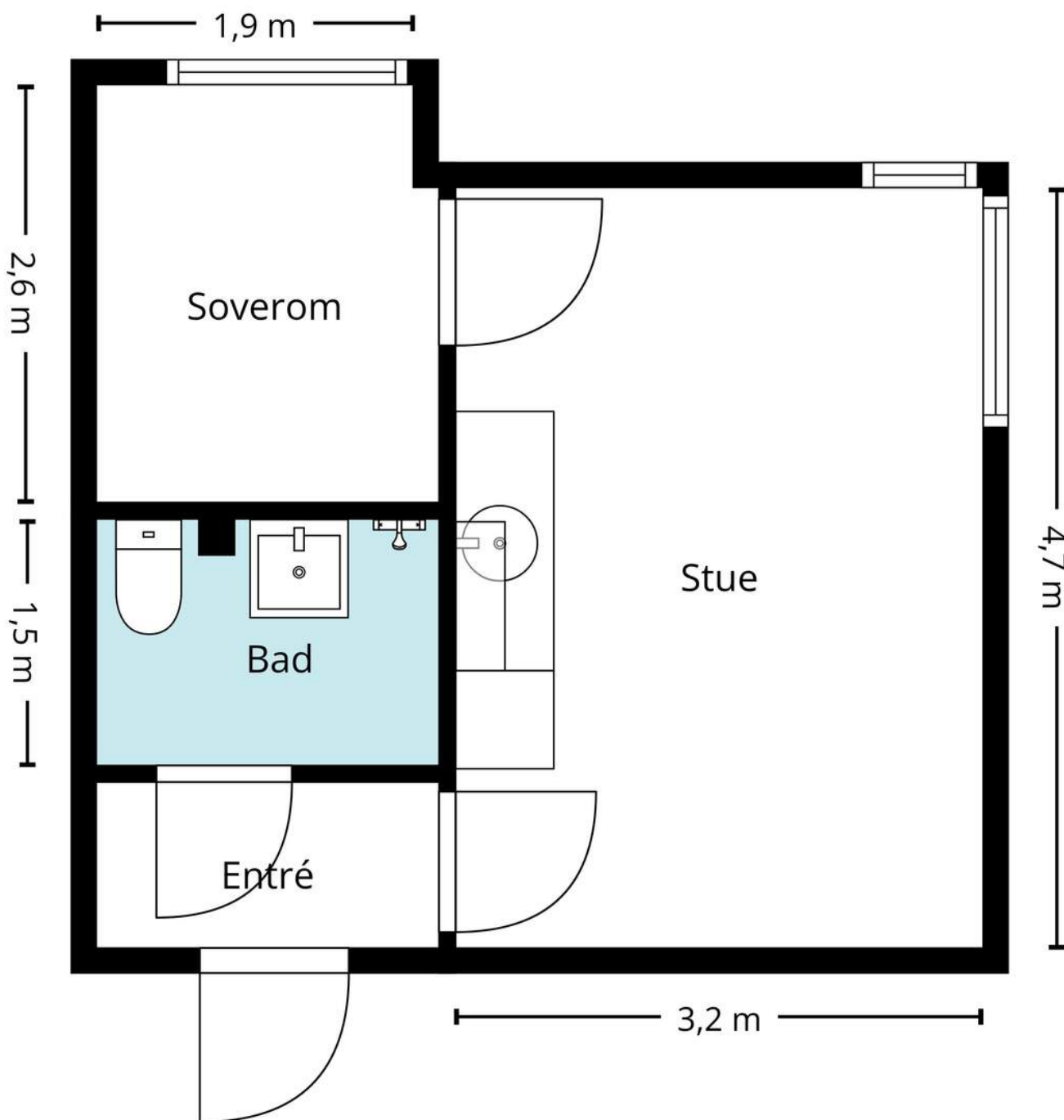
Anders Langtind  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 930 17 777  
E-post: anders.langtind@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje  
0855 OSLO  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Plantegning

## Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 1. Etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.











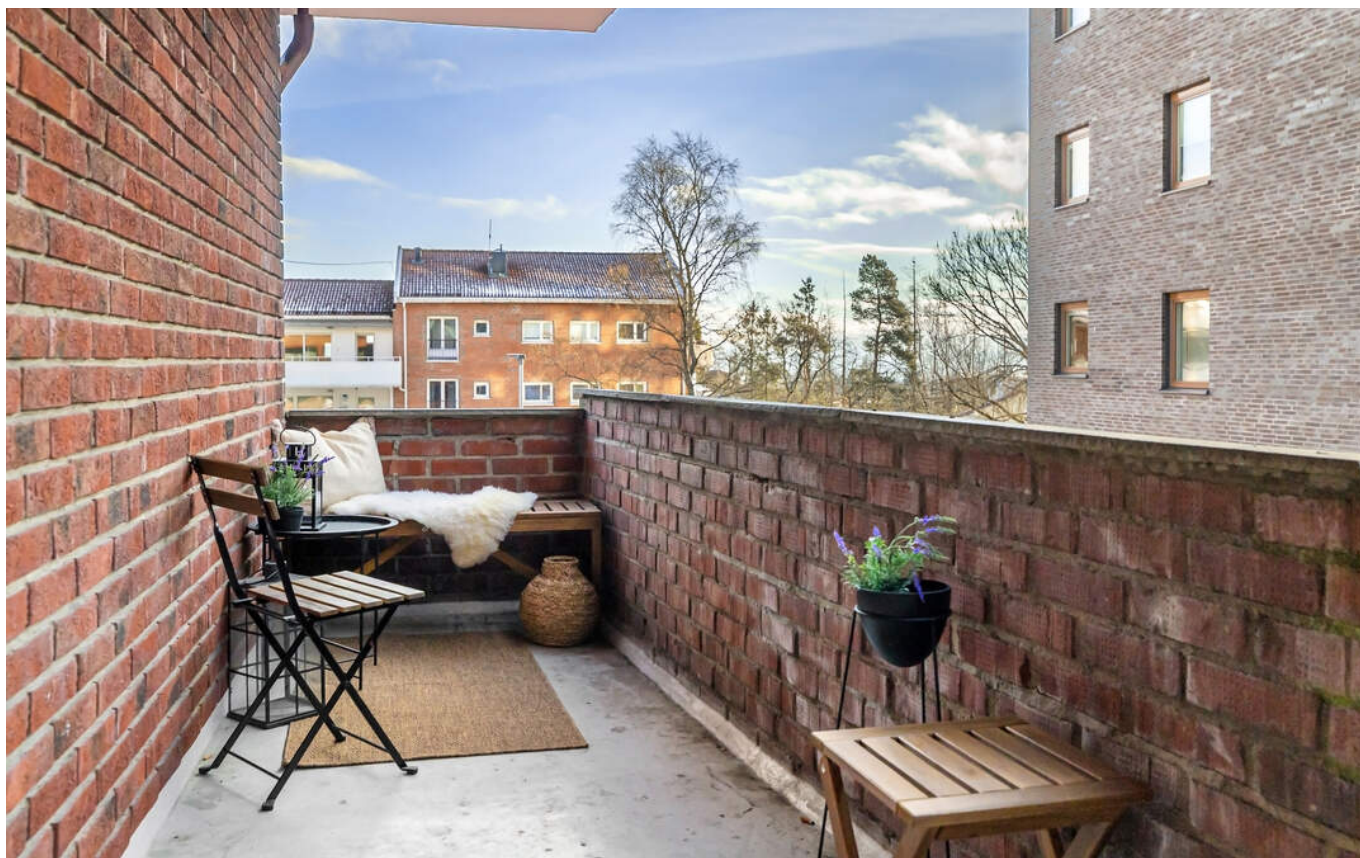




*Flotte fellesfasiliteter i bygget.*



*Flotte fellesfasiliteter i bygget.*



Flotte fellesfasiliteter i bygget.



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

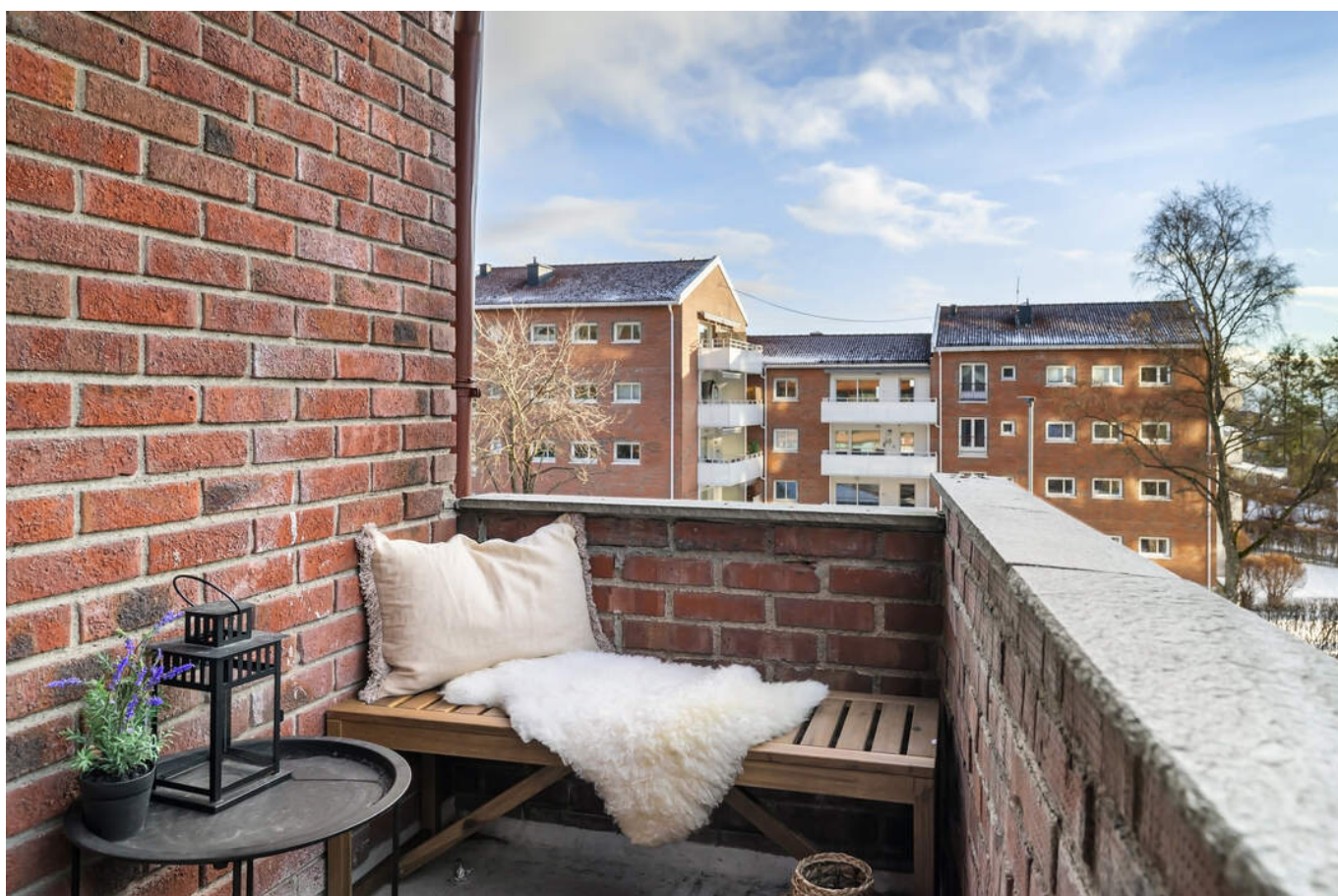
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

### Selgere

Maud Moldal

---

### Boligen

Silurveien 12

0380 Oslo

0301-28/768/0/1

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Hjørne i stue mellom vinduene har hatt soppangrep pga mye fuktighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Håndverksteknikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet sopp. malt overflater. Åpnet lufteluke for bedre luftutskifting.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Det har vært observert noe sopp på eldre vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Næringslokalet er endret fra barnehage til butikk.

De mindre leilighetene har fått nye bad i egen byggesak.

Soverom i denne leiligheten er omgjort fra kjøkken til soverom. Kjøkken er flyttet til stue. Det er ukjent når dette er gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

det er ferdigattest på begge byggesakene

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Det er søkt om og etablert WC i felles boder i 1.-3. etg. Disse har ikke ferdigattest

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Håndverksteknikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av fasade og fellesarealer

## Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 ,  OSLO kommune  
0380 OSLO

# gnr. 28, bnr. 768

# Andelsnummer 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 28 m<sup>2</sup> BRA-i: 28 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21739-1970

Eiendomsverdi ref nr: FR2056

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**  
DIN TRYGGHET

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



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in black ink on a light-colored background, appearing to read 'Eirik Kalheim'.

Eirik Kalheim  
Uavhengig Takstingeniør  
ek@th1.no  
988 55 334



## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Beskrivelse av eiendommen

### Leilighet I 1. Etasje fra 1967

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvedig har boligen malte profilerte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Eier opplyser at det er usikkerhet knyttet til om varmekablene i gulvet fungerer som forutsatt.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ved indikasjonsmåling av dusjonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern ut av boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fjernvarme.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskafe, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

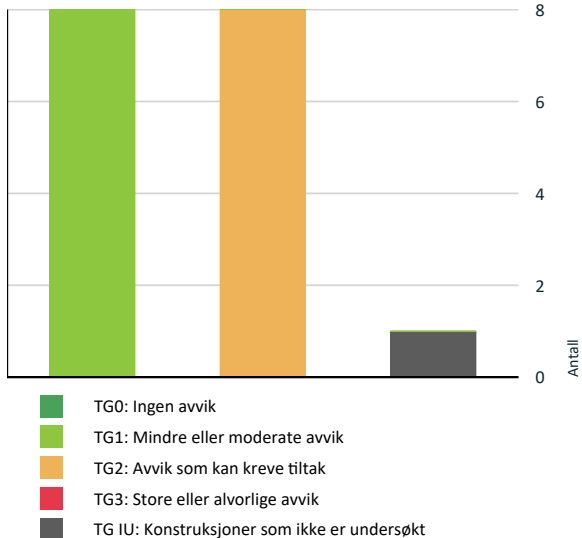
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

#### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### 📌 TG-2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettet rundt gjennomføring til dusjforheng.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger må forskriftsmessig tettes igjen.



### 1. ETASJE > BAD

#### 📌 TG-2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Eier opplyser at det er usikkerhet knyttet til om varmekablene i gulvet fungerer som forutsatt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fuger bør skiftes ut.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### **TE2** Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert usikkerhet rundt utførelsen av membranen. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon eller synlige forhold som bekrefter at membranen er korrekt etablert iht. gjeldende krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Ukjent eller usikker membranutførelse kan medføre økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner, som kan gi behov for omfattende reparasjonstiltak.

Tiltak som bør iverksettes

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av membranens utførelse, herunder vurdering av tilgjengelig dokumentasjon eller destruktive/ikke-destruktive undersøkelser.



### 1. ETASJE > BAD

#### **TE2** Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader inne i servantinnredningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

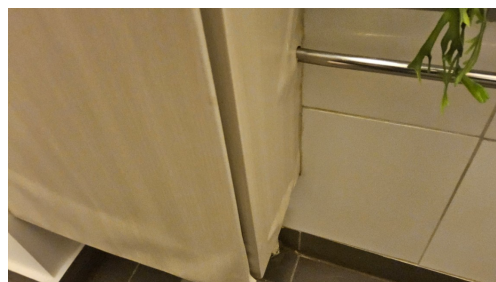
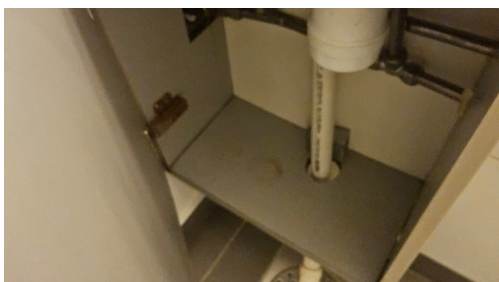
## Tilstandsrapport

### Konsekvens av avviket

Fuktskader kan svekke materialenes styrke og holdbarhet, medføre misfarging, deformasjon og risiko for videre fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken ikke utbedres.

### Tiltak som bør iverksettes

Det bør gjennomføres nødvendig utbedring eller utskifting av skadet innredning.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.



## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### **TG 1** Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### **TG 1** Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### **TG 2** Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

###### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

##### **TG 2** Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern ut av boligen.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

###### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

###### Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

###### Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

##### **TG 2** Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det er registrert ny begynnende soppdannelse på veggflaten like ved lufterventilen. Området har tidligere vært utbedret, og vurderes som et fuktbelastet punkt med økt risiko for gjentakende mikrobiell vekst. Avviket anses bruks- og ventilasjonsrelatert, ikke som konstruksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Konsekvens av avviket

Lokal soppvækst kan føre til misfarging, overflateskader og behov for hyppigere vedlikehold. Ved fortsatt fuktbelastning kan det utvikle seg ytterligere mikrobiell vekst i overflaten.

Tiltak som bør iverksettes

Overflaten bør rengjøres og behandles med egnede midler. Det bør samtidig sikres tilstrekkelig lufting og redusert fuktbelastning i området.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre lekkasje eller havari, noe som kan gi vannskader og driftsproblemer. Risikoen øker betydelig når komponenten er eldre enn forventet levetid.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for skade og sikre normal funksjon. Kontroll av sikkerhetsventil og tilkoblinger bør også utføres.

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

1967

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

#### Oppgradering av sikringskap og diverse elektroarbeid

## Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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?  
**Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.**

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskaade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

#### Vurdering av avvik:

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 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

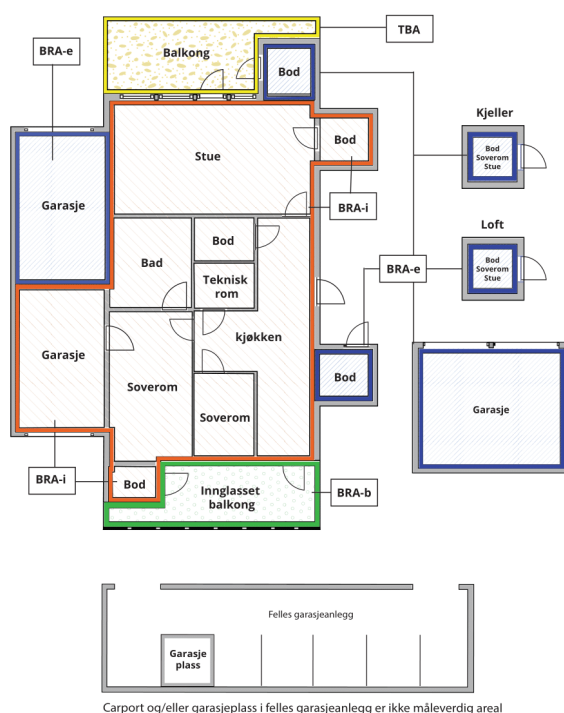
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 møbling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

# Vedlegg: Takstrapport

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	28			28	
Bod - Fellesareal					
<b>SUM</b>	<b>28</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Bod - Fellesareal		Bod	

### Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.  
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 28m<sup>2</sup>  
Takhøyde stue ble målt til 2,43m  
Takhøyde bad ble målt til 2,17m

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### 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	28	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

# Vedlegg: Takstrapport

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	768		0	1499,6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Silurveien 12

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SILURVEIEN 12 BORETTSLAG	936527698			Silur Eiendom AS

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

# Vedlegg: Takstrappport

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Silurveien 12 ligger i et etablert boligområde på Ullern, med kort gangavstand til offentlig transport, blant annet T-bane på ca. 3 minutter og buss på rundt 8 minutter. I nærområdet finnes flere skoler som Bestum og Bjørnsletta innen 11–14 minutters gange. Det er også flere barnehager i nærheten, hvor den nærmeste ligger omtrent 4 minutter unna til fots. Dagligvare og nærservice finnes i området, blant annet Joker i samme bygning ifølge lokale karttjenester. Området har generelt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende grøntområder

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Alle leilighetene har boder på loftet med ulik størrelse. Tilkomst til loftet er via stige i 3. etg ved siden av 312.

Alle leilighetene har felles varmtvann som står i jokerbutikken.

De har avtrekksvifte på taket med nye vifter fra 2025.

Det er vaskerom i inngangspartiet.

Bygget ble malt utvendig i 2025, og fellesarealer og korridorer er malt i 2025/2026

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske panelovner. På badet er det elektriske varmekabler.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.

Veggkonstruksjon av mur, utvendig kledd med teglstein.

Taket er et flatt papptekket tak.

Etasjeskiller av betong.

Vinduer med 2-lags glass.

# Vedlegg: Takstrapport

Silurveien 12 - Leilighet 111 - Andel 11 , 0380 OSLO  
Gnr 28 - Bnr 768  
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.03.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

## Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

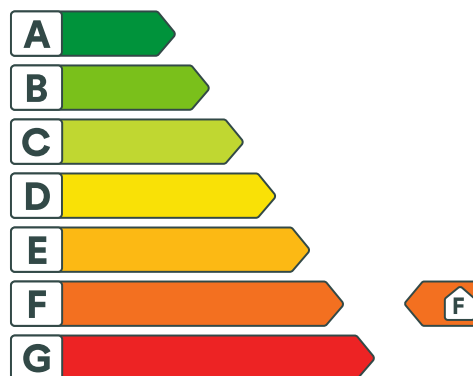
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

### PERSONVERN



Adresse <b>Silurveien 12, 0380 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>10.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-268602</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80623097</b>
Gårdsnummer <b>28</b>	Bruksnummer <b>768</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0111</b>



### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggear <b>1967</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>28,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>28,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**286,56 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**286,56 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 024 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Silurveien 12, 0380 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Silurveien 12, 0380 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I EIERSEKSJONSSAMEIET SILURVEIEN 12

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Silurveien 12 ble avholdt den 26. februar 2026 i Colbjørnsens gate 1, Oslo.

Til stede var

1. Silurveien 12 borettslag v/ Maud Moldal
2. Silurveien 12 Næring AS v/ Pål G. Gundersen

Dessuten møtte advokat Sigurd Vestrheim og Maud Moldal.

Til sammen var alle seksjoner representert.

Pål G. Gundersen ble valgt som møteleder og Maud Moldal ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Dagsorden og innkalling ble godkjent av årsmøtet.


Følgende ble behandlet:

### Sak 1- Vedtekter

Det ble enstemmig fastsatt nye vedtekter for sameiet. Utskrift av vedtektene vedlegges protokollen.

\*\*\*

Årsmøtet ble deretter hevet og protokollen ble signert i samsvar med eierseksjonsloven § 53.

  
Pål G. Gundersen

  
Maud Moldal

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SILURVEIEN 12

(fastsatt i ekstraordinært årsmøte 26. februar 2026)

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er sameiet Silurveien 12.

Sameiet består av eiendommen gnr. 28 bnr. 768 i Oslo kommune.

Sameiet består av to eierseksjoner:

- Seksjon 1 (samleseksjon bolig), sameiebrøk 678/863
- Seksjon 2 (næringsseksjon), sameiebrøk 185/863

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 11. november 2025.

### 2. Seksjonseierens bruksrett og rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, dog slik at fellesarealer i første til tredje etasje i tilknytning til seksjon 1 (trapperom, korridorer og fellesrom) bare kan benyttes av seksjon 2 i den utstrekning seksjon 1 samtykker.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at næringsvirksomheten som drives i seksjon 2 kan motta daglige leveranser via fellesarealene.

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

### 3. Vedlikehold

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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, inkludert utskifting av sluk, vinduer og ytterdører samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag eller bærende veggkonstruksjoner.

Sameiet skal holde utvendige 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.

Eier av samleseksjon bolig har vedlikeholdsplikt for innvendige fellesarealer i tilknytning til samleseksjon bolig, så som inngangsparti, trapperom, ganger og andre fellesarealer som ikke benyttes av næringsseksjonen. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

utbedring av tilfeldige skader samt felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

## 4. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller seksjonseiers vedtektsfestede vedlikeholdsplikt etter pkt. 3. Driftskostnader for samleseksjon bolig, så som kostnader til elektrisitet i fellesarealer i tilknytning til boligene, kabel-TV etc. og renhold av innvendige fellesarealer mv. er ikke felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne bestemmelsen skal tolkes slik at kostnader til vanlig drift og vedlikehold så langt det er mulig skal fordeles etter bruk eller nytte.

Følgende kostnader til drift/vedlikehold skal fordeles i henhold til sameiebrøken:

- a. Vaktmester
- b. Brannalarm
- c. Snømåking/sesongtjenester
- d. Brannvern
- e. Forsikring
- f. Vannforsyning/avløp
- g. Kostnader til elektrisitet i fellesarealer i kjeller

Kostnader til elektrisitet i innvendige fellesarealer i første til tredje etasje i skal i sin helhet dekkes av seksjon 1.

Seksjon 2 skal inngå egen avtale for behandling av avfall, kostnader til renovasjon skal ikke anses som en felleskostnad.

Så lenge eier av næringsseksjonen samtykker til det, skal eier av samleseksjon bolig sørge for vanlig drift av eiendommen, og de kostnadene som utgjør felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken og avregnes årlig etterskuddsvis.

## 5. Årsmøtet

### a. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### b. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

I årsmøtet har seksjon 1 tre stemmer og seksjon 2 har to stemmer.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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, beslutes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

## c. Årsmøtet

Seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

## d. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

## **e. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **f. Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **6. Styret**

### **g. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha to medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende. Seksjon 2 har rett til å utpeke ett av styremedlemmene.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

### **h. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **i. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## **j. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **7. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **9. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **10. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

\*\*\*

## VEDTEKTER FOR SILURVEIEN 12 BORETTSLAG

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Silurveien 12 borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget eier eiendommen gnr. 28 bnr. 768 snr. 1 i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom («boretts»). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 33 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

#### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## *2.3 Forkjøpsrett*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

## **4. Bruk og vedlikehold**

### *4.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### *4.2 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

### *4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

### *4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### *4.5 Bygningsmessige arbeider*

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

## **5 Felleskostnader**

### *5.1 Fordeling og inndrivning*

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg mv.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

### *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### *6.1 Salgsplåegg*

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

## 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se pkt. 6.1 og brl § 5-22.

## 7 Generalforsamling

### 7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### 7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### 7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a. Opptak av navnefortegnelse
  - b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
  - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor

Vedtekter for Silurveien 12 borettslag

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter borettslagsloven § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## *7.4 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være til stede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

## *7.5 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

## *7.6 Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

## *7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

## **8. Styret**

### *8.1 Styremedlemmer*

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

## 9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

## 10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## 12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

## 13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

\*\*\*

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fordeling felleskostnader Silurveien 12 Borettslag 27.1.2026						
Andelsnr	Bolig nr	BRA-i kvm	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status
1	H0101	17	1821	200	2021	
2	H0102	17	1821	200	2021	
3	H0103	17	1821	200	2021	
4	H0104	17	1821	200	2021	
5	H0105	17	1821	200	2021	
6	H0106	17	1821	200	2021	
7	H0107	17	1821	200	2021	
8	H0108	17	1821	200	2021	
9	H0109	17	1821	200	2021	
10	H0110	28	3000	200	3200	
11	H0111	28	3000	200	3200	
12	H0201	20	2143	200	2343	
13	H0202	17	1821	200	2021	
14	H0203	17	1821	200	2021	
15	H0204	17	1821	200	2021	
16	H0205	17	1821	200	2021	
17	H0206	17	1821	200	2021	
18	H0207	17	1821	200	2021	
19	H0208	17	1821	200	2021	
20	H0209	17	1821	200	2021	
21	H0210	28	3000	200	3200	
22	H0211	28	3000	200	3200	
23	H0301	20	2143	200	2343	
24	H0302	17	1821	200	2021	
25	H0303	17	1821	200	2021	
26	H0304	17	1821	200	2021	
27	H0305	17	1821	200	2021	
28	H0306	17	1821	200	2021	
29	H0307	17	1821	200	2021	
30	H0308	17	1821	200	2021	
31	H0309	17	1821	200	2021	
32	H0310	28	3000	200	3200	
33	H0311	28	3000	200	3200	
		<b>633,0</b>				

Felleskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes

#### Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. TV/bredbånd fra Global Connect. Endelig abonnement er ikke tegnet. Varmtvann via felles beredere inkl i driftskostnad.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Budsjettforslag Silurveien 12 Borettslag

	Budsjett	Kommentar
<b>INNTEKT</b>		
600	Driftskostnad	813 753
620	TV / Bredbånd	79 200
	<b>Sum inntekt</b>	<b>892 953</b>
<b>KOSTNAD</b>		
330	Styrehonorar	-33 000 Kr 1 000 pr enhet
400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-4 653 14,1 % av styrehonorar
200	Strøm- og energikostnader	-170 000 Strøm til fellesareal + felles varmtvann
310	Vaktmester	-55 000 Ihht avtale med Boservice
329	Komm. avg. renovasjon fast	-119 000 5 dunker 1 gang pr uke å 660 ltr å kr 23 738 (2026-pris)
329	Vann og avløp årsgebyr	-35 000 Vann inn. 633 kvm x 1,1 x 49,70 ink 15% mva (2026-pris) + abonnementsgebyr
329	Vann og avløp forbruk	-24 000 Avløp. 633 kvm x 1,1 x 33,13 ink 15% mva (2026-pris)
341	Brannalarm	-15 000 Estimert. Avtale må inngås
361	Fast renhold	-75 000 Ihht avtale med Green elite
390	Andre driftskostnader	-2 000 Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter
391	Snømåking, strøing, feiing	-52 500 Sesongtjeneste -Skandinavisk utemiljø + Avtale om fjerning av istapper/sikring med Solid Eiendomsservice
420	Bevar HMS	-8 500 Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
500	Verktøy og redskaper	-5 000 Div utstyr
550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000
601	Vedlikehold	-30 000 Div vedlikehold av bygningsmassen
617	Brannvernustyr og -varsling	-13 250 Avtale med Firesafe - Kontroll av branntekniske installasjoner
663	Ventilasjon	-10 000 Service, drift, kanalrens?
700	Revisjonshonorar	-8 500 Estimert for revisor valgt ved stiftelse, Myrdahl og Sveen AS
710	Forretningsførerhonorar	-78 250 Ihht avtale med Usbl
714	Andre tjenester	-7 100 Unlock, e-post i Bonabo
951	TV/Bredbånd	-79 200 Global Connect. Estimert
500	Forsikringer	-60 000 Iht tilsendt avtale, gjelder huseierforsikring. Forbehold om endring av pris ved endring av vilkår.
770	Betalingskostnader	-2 000 Bankgebyr
790	Andre kostnader	-1 000 Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
	<b>Sum kostnad</b>	<b>-892 953</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>0</b>
<b>FINANSPOSTER</b>		
	<b>Netto finansposter</b>	<b>0</b>
	<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>
970	Overført til annen egenkapital	0
	<b>Sum overføringer</b>	<b>0</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
	<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>
	<b>Endring disponible midler</b>	<b>0</b>

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Tanja Sønsthagen  
SILURVEIEN 12

Dato: 08.08.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86516686  
8675563

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 768

---

Vi viser til bestilling av 20250808 for SILURVEIEN 12.

### **GNR. 28 BNR. 768**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1966.

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

**1500 m<sup>2</sup>**

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



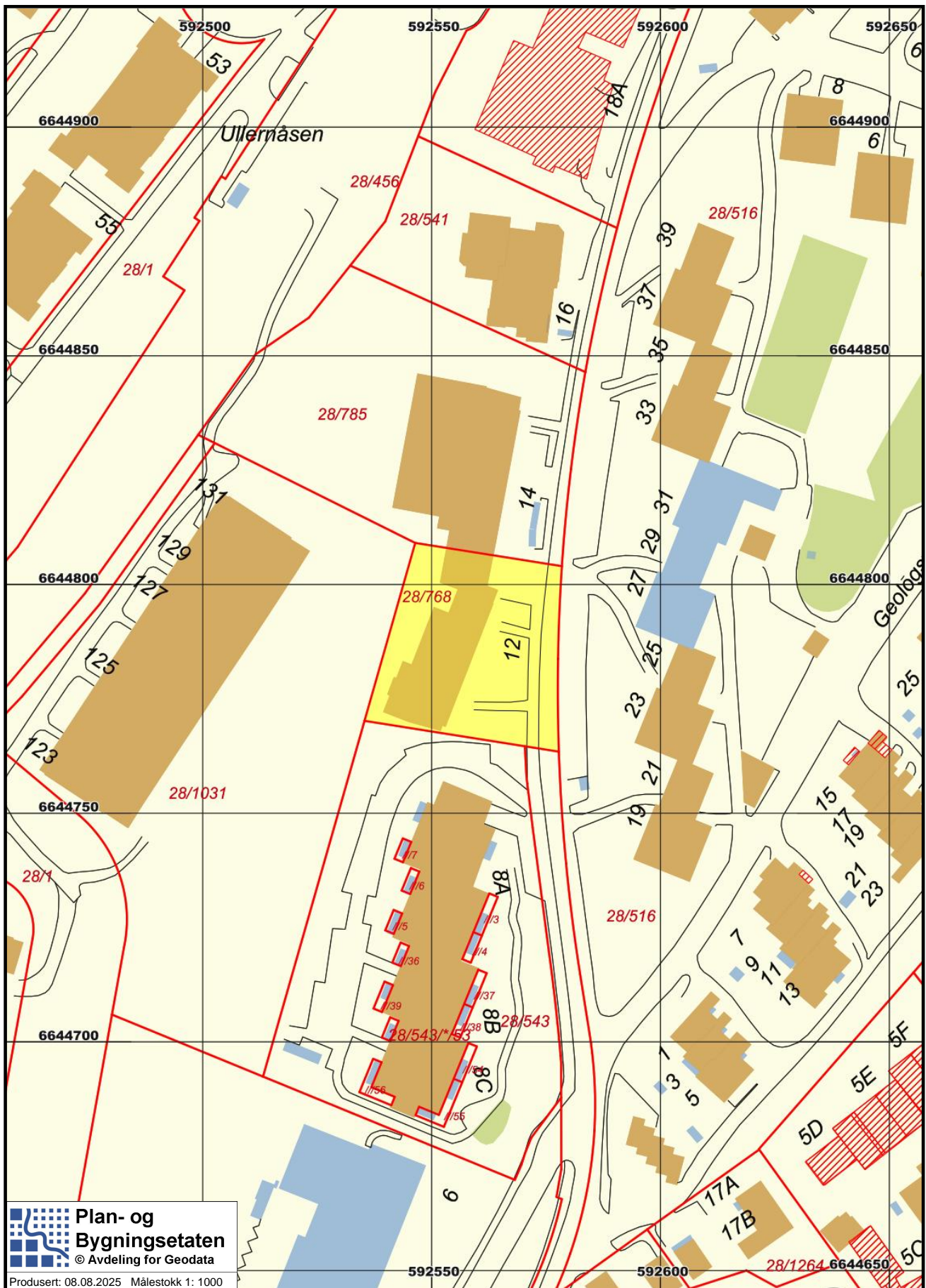
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

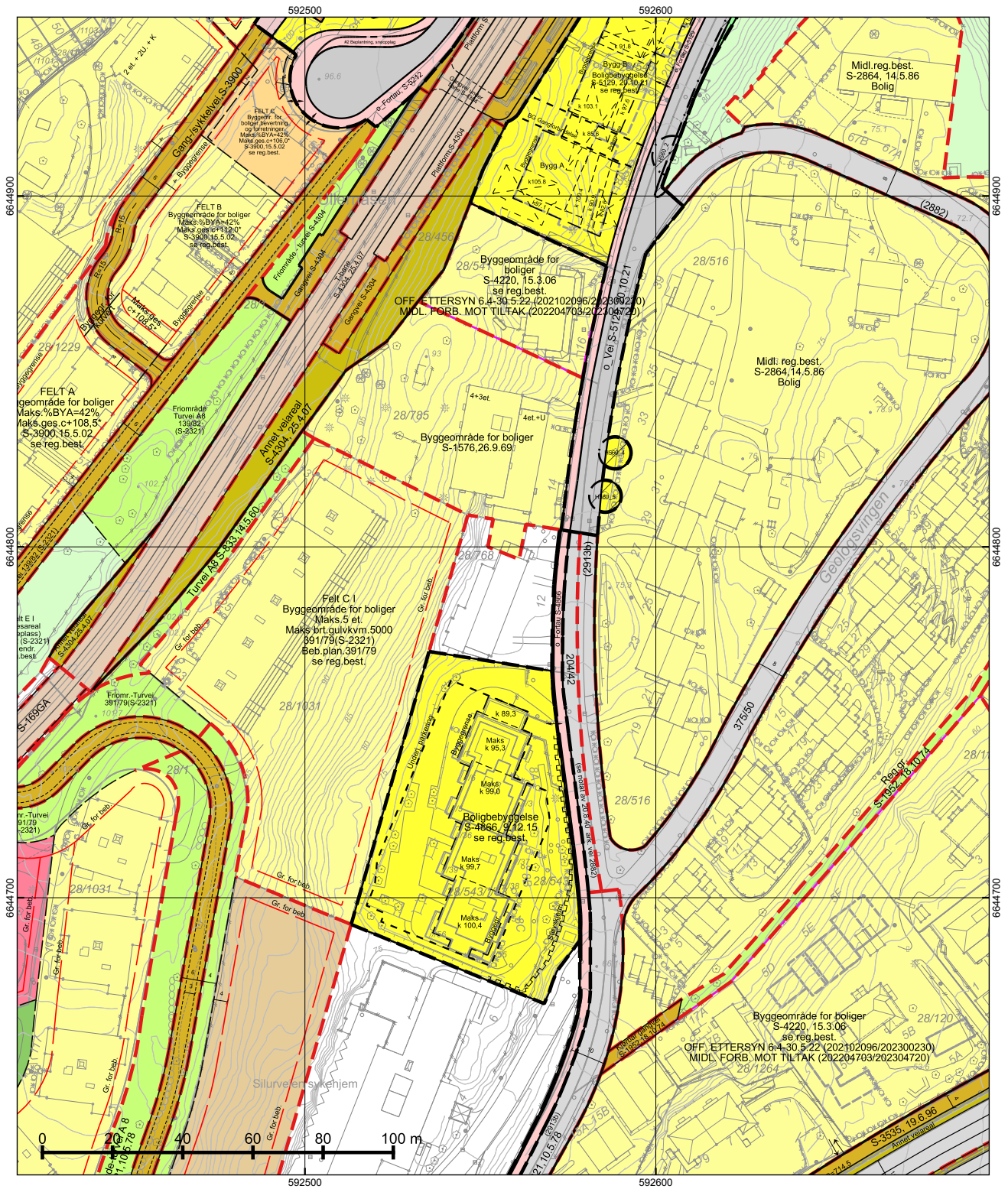
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon




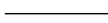
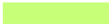

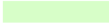


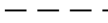







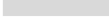






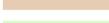
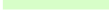


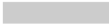





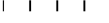
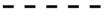















\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 08.08.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistanse 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).                  - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17                  - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                  - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 146574/ 86516686</p> <p>Adresse: SILURVEIEN 12</p> <p>Gnr/Bnr: 28/768</p>	<p>Deres ref.: 18108/ TASN@MSEMSR</p> <p>Kommentar:</p>	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	74 - Felles gårds plass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	144 - Forr./bolig		Regulert støyskjerm
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	611 - Naturvernområde		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1510 - Energianlegg		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3020 - Naturområde		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



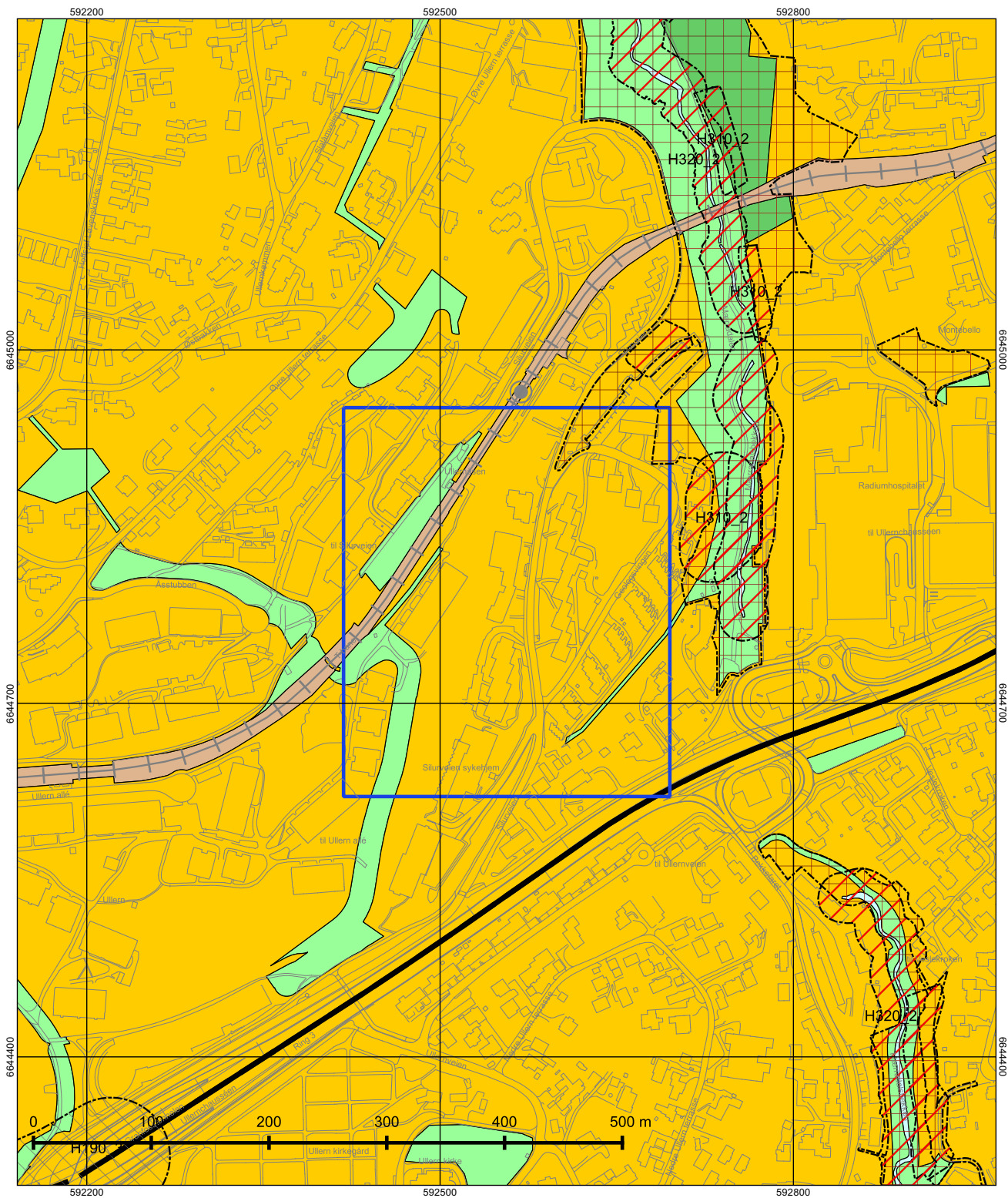
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 08.08.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 146574/ 86516686	Deres ref.: 18108/ TASN@MSEMSR
Adresse: SILURVEIEN 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/768	

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.08.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 146574/86516686  
Deres ref.: 18108/TASN@MSEMSR

## 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.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## S-1576

Reguleringsplan for boligbebyggelse på Silurvn. 14, gnr. 28, bnr. 785, Ullern.

S-1576 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.09.1969

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [196901423](#)

**Loverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



## 20442

Ad regulering av oppfartsvei, Ullernåsen, Vei 2913.

20442 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 12.05.1942

**Vedtatt av:** Reguleringsrådet

**Vedtaksdokumenter:** [194201272](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



## S-4866

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

**Vedtaksdato:** 09.12.2015

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201203098](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201203098

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SILURVEIEN 8, ALTERNATIV 1**

Gnr. 28, bnr. 543 m.fl.

### **§ 1 Avgrensning**

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

### **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- fortau
- annen veggrunn - grøntareal

### **§ 3 Utnyttelse**

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. BRA = 7 600 m<sup>2</sup>.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

### **§ 4 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

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

Øverste etasje skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims i underliggende etasje.

Det tillates transparente rekkverk langs gesims for takterrasser i øverste etasje.

Bebyggelsen skal ha maksimal dybde på 16m, ikke medregnet balkonger.

Balkonger tillates å krage maksimalt 1,8 m ut fra hovedfasadeliv, og tillates å krage ut over byggegrenser.

Private markterrasser skal ikke være dypere enn 2 m.

Balkongenes lengde skal til sammen ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden pr. fasade.

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

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## § 5 Bevaring av vegetasjon

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

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

## § 6 Utforming

### 6.1 Bebyggelse

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

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m<sup>2</sup> BRA.  
Det tillates ikke svalgangsløsninger.  
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

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

### 6.2 Uteareal

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

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

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

### 6.3 Materialbruk

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

## **§ 7 Avkjørsel**

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

## **§ 8 Parkering**

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

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

## **§ 9 Utomhusplan**

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

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

## **§ 10 Støy og forurensning**

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

## **§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

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

## **§ 12 Lokal overvannshåndtering**

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Valg av løsning for håndtering av overvann skal begrunnes.

Urenset overvann skal ikke føres inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

## **§ 13 Anleggsperioden**

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

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

## **§ 14 Rekkefølgebestemmelser**

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.12.2015

Signy Volden, bem

## Plan- og bygningsetaten



HAMMER ARKITEKTER MNAL AS  
Josefines gate 41  
0351 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 12.01.2023  
202207055 - 11  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Annabel Lee

Adresse: SILURVEIEN 12 Eiendom: 28/768/0/0  
Tiltakshaver: SILURVEIEN 12 AS Søker: HAMMER ARKITEKTER MNAL AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest – Silurveien 12

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendige endringer, mottatt 10.01.2023.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207055			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A01-01	09.05.2022	1/5
Plan 1 etasje	A20-1	29.04.2022	1/7
Plan 2 etasje	A20-2	29.04.2022	1/8
Plan 3 etasje	A20-3	29.04.2022	1/9

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Saknr.: 202207055-11

Side 2 av 2

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Annabel Lee - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

SILURVEIEN 12 AS, Colbjørnsens gate 3, 0256 OSLO

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



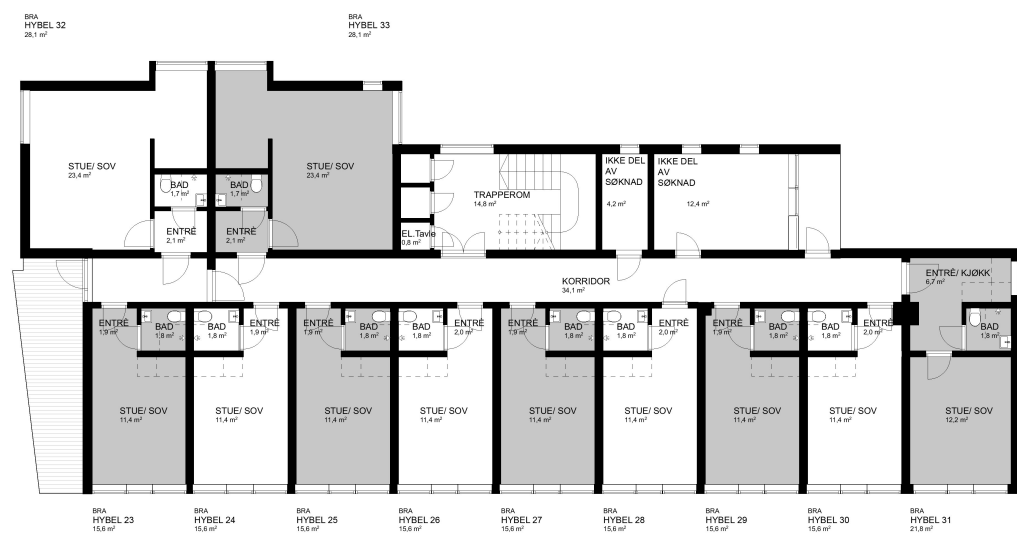
Plan nr	Tegning opprettet	29.04.2022	NT	HH					
Prosjekt	Slurveveien 12	2022-20	TILTAKSHAVER	Merkantilbygg AS					
Prosjektadresse	Slurveveien 12	Div. Ettr.	28768	Plan 1					
FASE	Søknad om rammetillatelse	Tegn. nr	A20-1	Tegningdato	29.04.2022	Målestokk A3	1:100	Rev. nr	REV.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan nr	Tegning opprettet	29.04.2022	NT	HH
Prosjekt	Prosjekt nr.	Tiltaksnavn	Prosjektadresse	Tittel
HAARK	2022-20	Merkantilbygg AS	Slurveien 12	Plan 2
FASE	Tegn. nr.	Tegningsdato	Målestokk A3	Rev. nr.
Søknad om rammetillatelse	A20-2	29.04.2022	1:100	REV.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tegning opprettet		29.04.2022	NT	HH
Plan	Nr	Beskrivelse	Prosjekt	Prosjekt nr.
			2022-20	2022-20
HAARK		Prosjekt	Tiltaksnavn	Prosjektadresse
HAARK AS		Silurveien 12	Merkantilbygg AS	Silurveien 12
Tegning		Tittel	Fase	Tegn. nr.
A20-3		Plan 3	Søknad om rammetillatelse	28768
Tegningsdato		Målestokk A3	Rev.	
29.04.2022		1:100		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5<sup>III</sup> \* 41 72 00

## Approbasjon.

Arbeidssted	28/308 Silurveien 8.	65/3277	Tegn. nr. 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Boligblokk (Betjeningsbolig) med garanti.	2/11-65	
Bygningens art			
Byggherre	Hjem for pensjonerte søstre, Silurveien 8.		
Byggemelder	Ark.no Morseth & Wiel Gedde, Kr. Augusts gate 19, Oslo 1.		

Dato 22. desember 1965. SN/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplansjefens påtegning av 2/12-65 på områdekartet. Byplansjefens uttalelse av 9/12-, Helserådets av 11/12- og Brannvesenets av 11/12-65 vedlegges i gjenparter.

Det må innsendes forskriftsmessig kart visende grunnstykkenes grenser samt bygningen og dens beliggenhet entydig bestemt ved målsetting. Videre vises til brev av 10/8-65 til arkitektene fra Sivilforsvarets Sentralledelse som har godkjent tilfluktsrommene som felles for hele bygningsgruppen. Den tinglyste erklæring som er forlangt avgitt i den forbindelse, avventes. Det må redegjøres for rom til vask og tork av tøy og for rom til oppbevaring av klar, matvarer og brensel (peisved). Se vedlagte sirkulære nr. 41/59. Sjøppelrommet må så vidt mulig gis egen (direkte) adkomst utefra. Da det bare er fellesstue som har ildsted (peis), og huset for øvrig skal oppvarmes elektrisk, må det avgis slike erklæringer, som fremgår av vedlagte sirkulærer nr. 12/61 og 4/64. Oppholdsrommenes gulv direkte på terreng må utføres på godkjent måte. Plan over terrengbehandling og beplantning må sendes inn. Sokkelhøyden fastsettes på byggeplassen av vår distriktsingeniør. Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.   | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.              | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.  |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> H. forskriftsmessig kart foreligge behandlet                                       |
|   | <input type="checkbox"/> I.  |
|   | <input type="checkbox"/> J.  |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad  
bem.

S. Nesheim

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5111 \* OSLO 1  
IS/AGH

**KOPI**

Oslo, den 17/6-70.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 28, bnr. 768, Silurveien 12

Journalnr.

65/3277

Arbeidets art

Nybygg

Avsluttende synsforretning

12/10-67

Bygningens art

Boligblokk (Betjeningsbolig) m/garasje

Byggherre

Oslo Røde Kors v/formann i byggekomiteen herr E. Hagen, Nordheimbakken 25, Oslo 3,

Byggemøder

Arkitektene Morseth & Wiel Gædda, Kr. Augusts gate 19, Oslo 1

Ansvarshavende

Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsvæien 30, Oslo 2

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

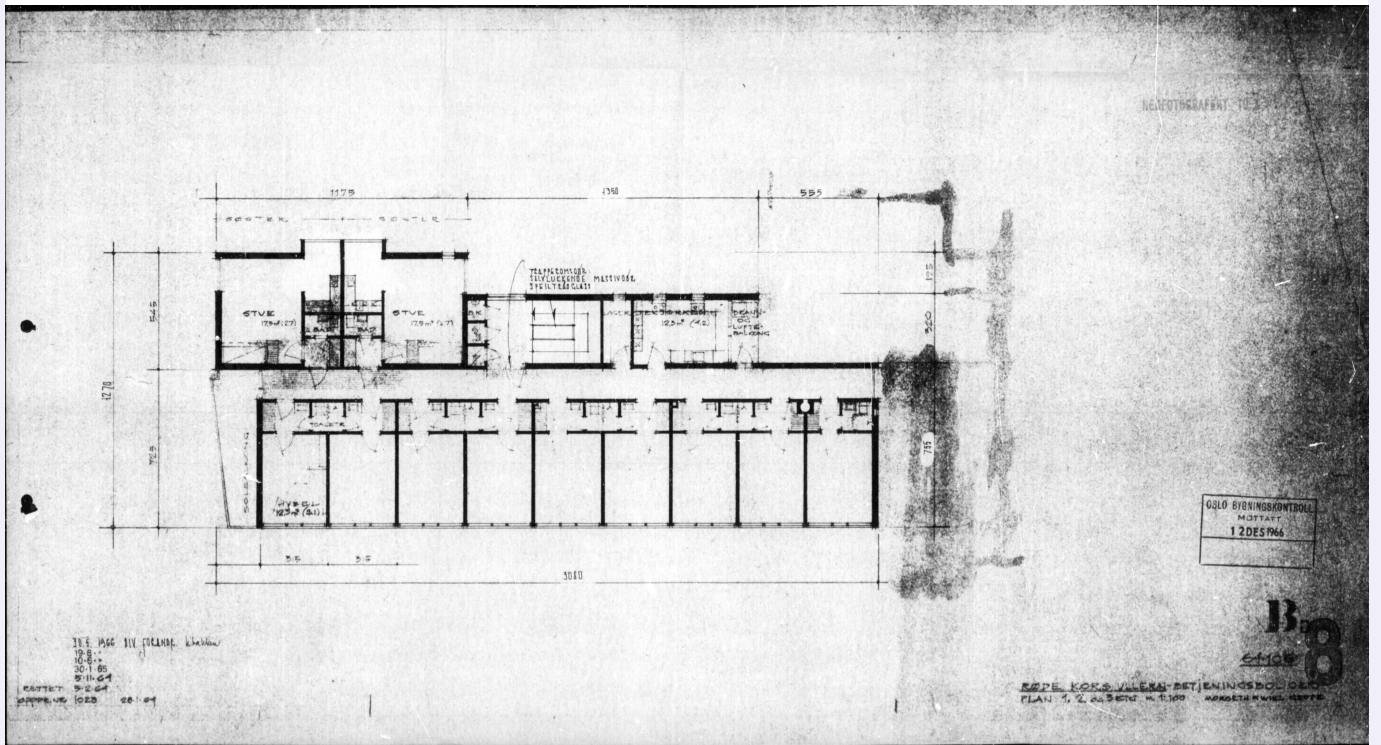
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør

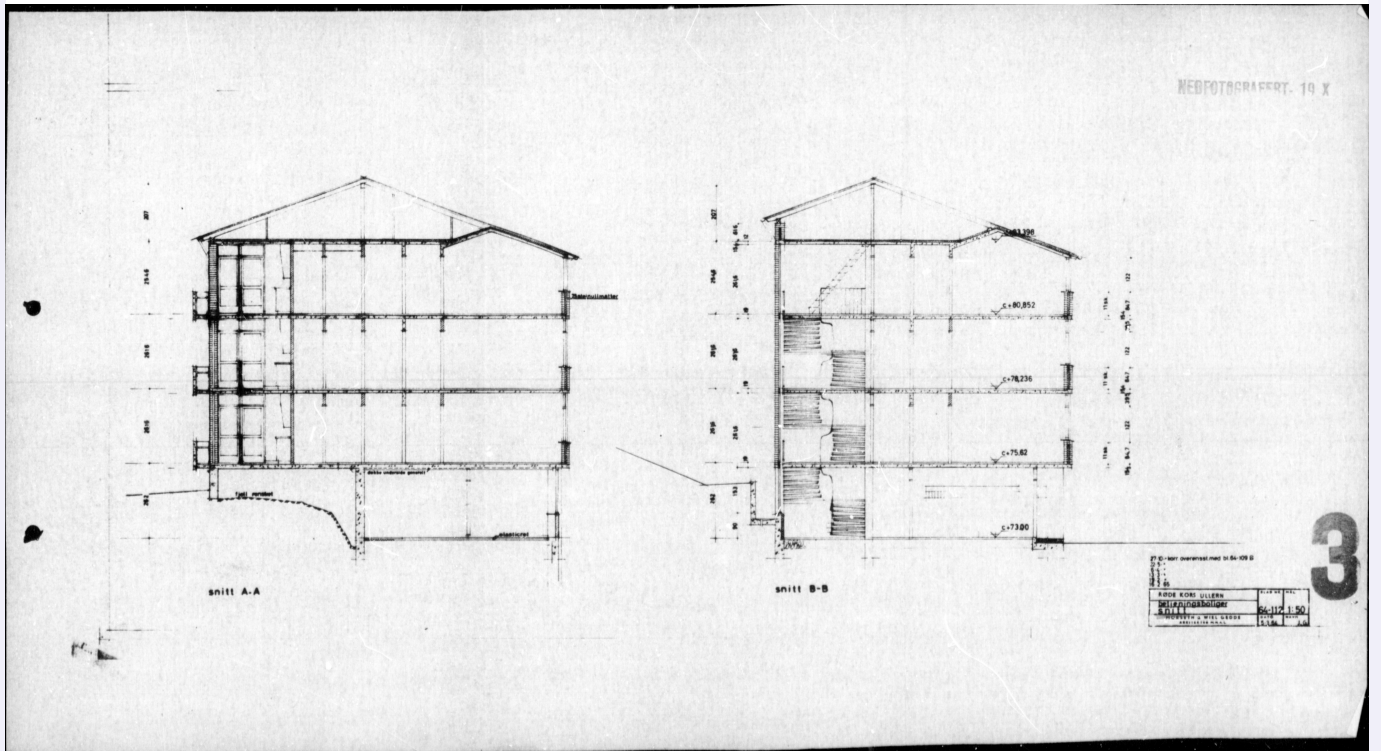
**Iver Stensrud**

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5<sup>tr</sup> \*20 72 10

## Approbasjon.

Arbeidsted	28/544 av bnr. 308 Silurveien 12.	Journalnr.	69/2058	Tegn. nr.	1
Arbeidets art	Innredn. v.o og dusj i tidl.stollager i 1. etasje.	Innlevert	19/6-69		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo BBde Kors, Bygdøy Allé 45, Oslo 2				
Byggemeider	Ark. Norseth & Wiel Gedde, Kr.Augustsgt. 12, Oslo 1.				
Dato	4. juli 1969. KLH/LH				

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se vbr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Den nye veggen må tilfredsstille kravene til brannteknisk kl. B.15.  
Innredningen må utføres i samsvar med "Byggeregler for Oslo nr. 1.)  
Veggkledningen i dusjrommet må være av godkjent type.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløypekontoret, Roald Amundsens gt. 4.   | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivæsenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                |
|  | <input type="checkbox"/> H.   |
|  | <input type="checkbox"/> I.   |
|  | <input type="checkbox"/> J.   |

**OBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Thor Björnseth  
bygningssjef

K.L. Hansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsveien 5 III \* 20 72 10

**Ferdigattest**  
(for mindre arbeider)

**Innrødning av w.c. og dusj i tidligere stollager i 1. etasje.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
<b>Silurveien 12.</b>	<b>g.r. 28, bnr.544 (av 308).</b>	<b>69/2058</b>

Byggherre

Ansvarshavende

**Oslo Røde Kors  
Bygdøy allé 45**

**Murmester Ola Nafstad  
Økernveien 9**

**OSLO-2.**

**OSLO-6.**

**XV/GF**

Dato

**17.12.1969.**

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

Bygningsinspektør  
**fung. K.Vollene.**

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

## Melding til tinglysing



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

Løpenummer for forretning: 614869711  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912686272	SILURVEIEN 12 AS		Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	768

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Samleseksjon bolig	Næringsseksjon	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	768	0	1	678 / 863				Nei	Nei
0301	28	768	0	2	185 / 863			Ja		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI

06.11.25  
SAEN



Doknr: 1378302 Tinglyst: 11.11.2025  
 STATENS KARTVERK

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2025/1378302/200  
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 2 av 10



Oslo Plan- og bygningsetaten

06.11.25  
SAEN

## Søknad om seksjonering

RETT KOPI

Tinglysingsrevirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	458 70 992 SANDER ENDRESEN

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Silurveien 12 AS	912686272	pg@merkantilbygg.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Colbjørnsens gate 1	0256	Oslo	90096100

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	28	768	

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912686272	Silurveien 12 AS	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal						
1	SB	678		13			25			37			49		
2	N	185	B	14			26			38			50		
3				15			27			39			51		
4				16			28			40			52		
5				17			29			41			53		
6				18			30			42			54		
7				19			31			43			55		
8				20			32			44			56		
9				21			33			45			57		
10				22			34			46			58		
11				23			35			47			59		
12				24			36			48			60		
Sum tellere: 863				Nevner: 863											

Dato	Innsenderens underskrift
16/9-25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

\*Retter etter avtale med søker 06.11.25, SAEN

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 16/9-25 | Innsenderens underskrift 

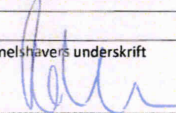
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
16/9-25		PÅL GEORGE GUNDERSEN

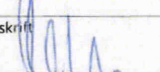
**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommun.nr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 28	Bruksnr. 768	Festenr.
Dato 06.10.2025	Underskrift Inger Djuv	Stempel 		

**13. Innsenderens underskrift**

Dato: 16/9-25      Innsenderens underskrift: 

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2025/1378302/200  
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 5 av 10

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

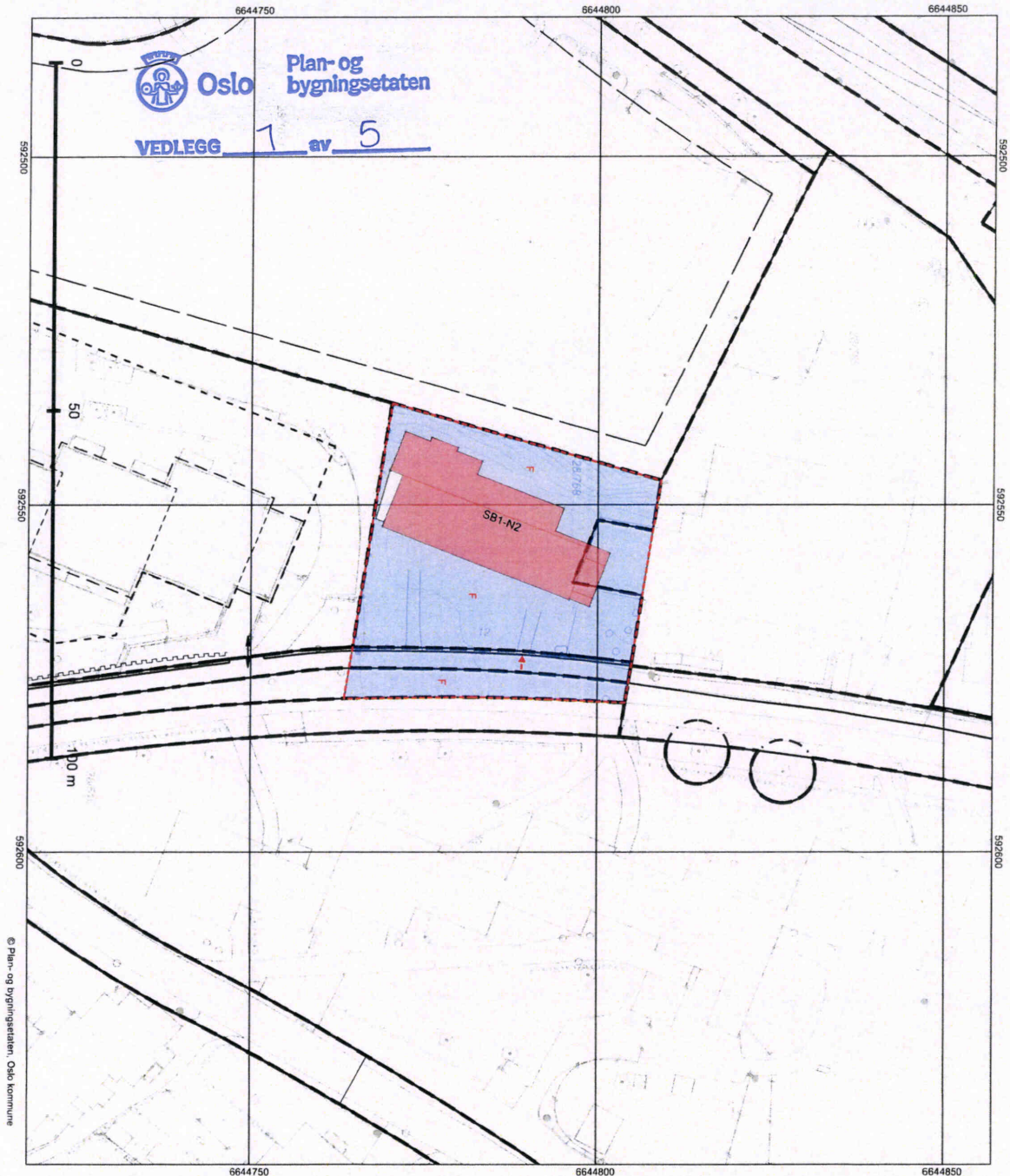
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		16/9-25		Innsenderens underskrift											
														[Signature]	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

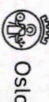


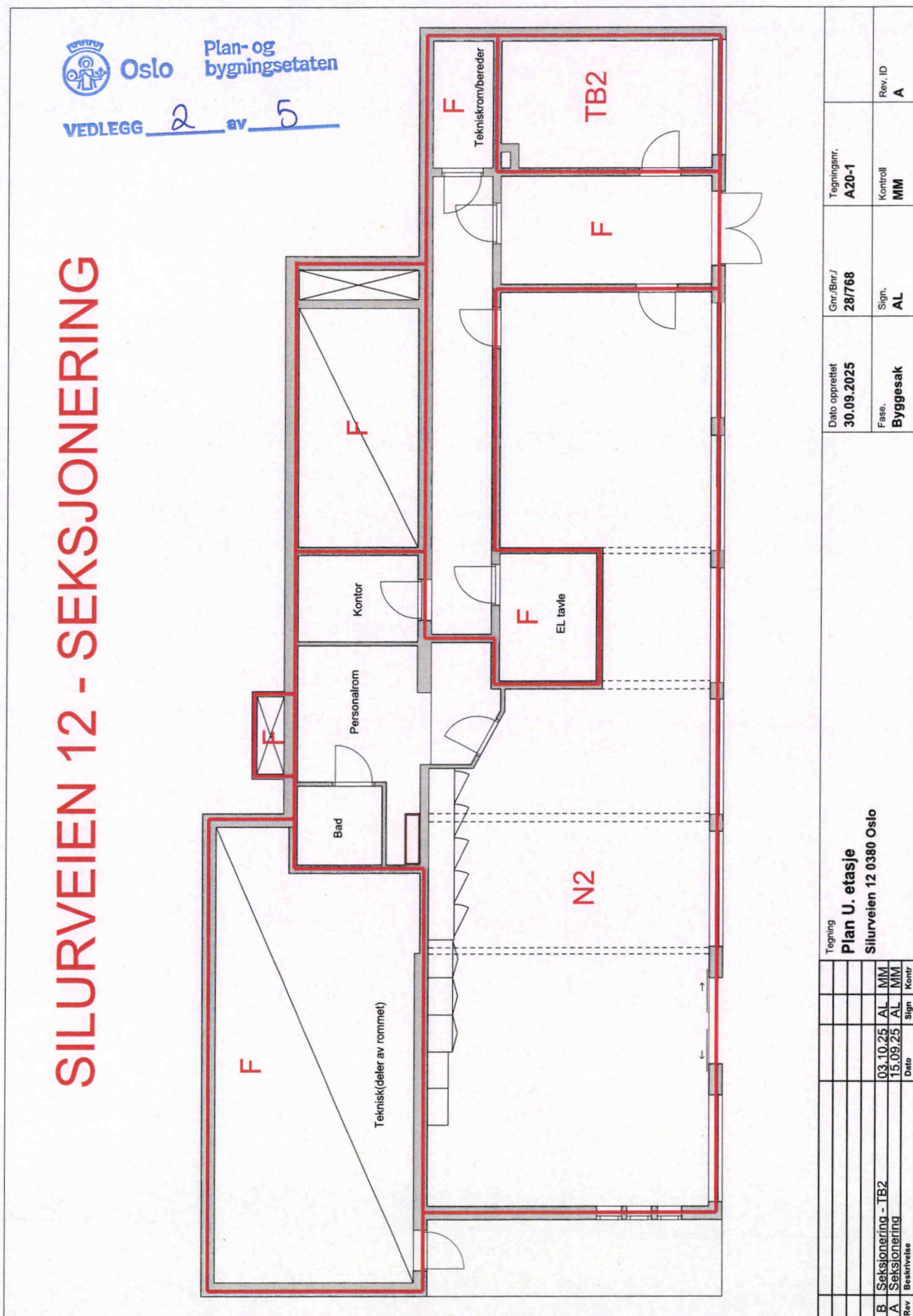
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1378302/200  
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 6 av 10



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Date: 30.04.2025 Bakker, las Målestokk 1:500 Elevdistanse 1m Koord system: EUREF89 - UTM some Høydereferanser: - Reguleringsplan: Se nrg best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: SILURVEIEN 12
Gnr/bnr: 28/768 PlottID/Best.nr: 328646/ 86510748
Deres ref.:
Kommentar:
<b>Situasjonskart</b> - Kartet er sammensatt for: Byggesak
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for innverk på planlagt utbygging ut fra reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanene viser dagens lerings- og tomtesituasjon. Planens originale vedtak er tilgjengelig i situasjonskartet.
Beskrivelse: NR: Date: 15.09.2025 Revidert dato:





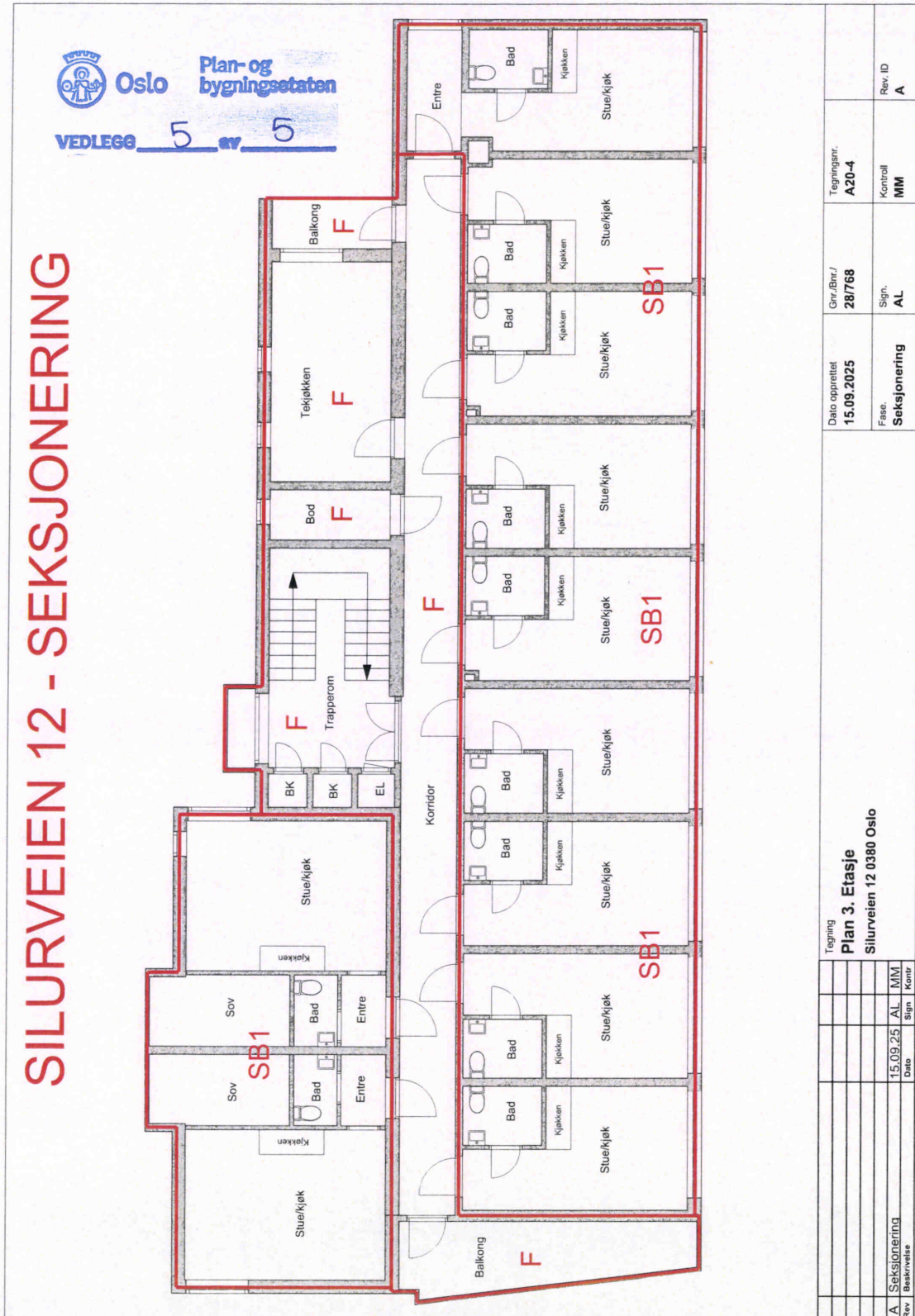


SILURVEIEN 12 - SEKSJONERING

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 5

Tegning		Gnr./Bnr./		Tegningsnr.	
Plan 2. Etasje		28/768		A20-3	
Silurveien 12 0380 Oslo		15.09.2025		MM	
Fase:		Seksjonering		Kontroll	
Sign:		AL		MM	
Rev. ID		A		A	



# SILURVEIEN 12

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Ullernåsen</b> Linje 1, 2, 3, 5	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Radiumhospitalet</b> Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	<b>8 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Ullern</b> Linje 13	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Lysaker stasjon</b> Totalt 8 ulike linjer	<b>6 min</b> ⚡ 3.2 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>15 min</b> ⚡ 9.8 km

## SKOLER

<b>Bestum skole (1-7 kl.)</b> 524 elever, 25 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Bjørnsletta skole (1-10 kl.)</b> 597 elever, 38 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)</b> 149 elever, 15 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Lilleaker skole (1-7 kl.)</b> 375 elever, 18 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Øraker skole (8-10 kl.)</b> 380 elever, 22 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Ullern videregående skole</b> 530 elever, 20 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Persbråten videregående skole</b> 650 elever, 25 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 4.9 km

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

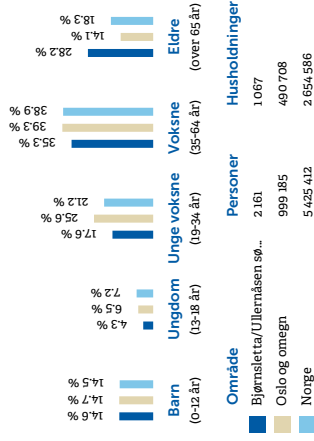
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

## NABOSKAPET

Høflige 66/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Mærradalen barnehage (1-5 år)</b> 27 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Hasselkroken kanvas-barnehage (0-5 år)</b> 81 barn	<b>8 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Blokkajordet barnehage (1-5 år)</b> 78 barn	<b>10 min</b> ⚡ 0.9 km

## DAGLIGVARE

<b>Joker Ullern</b> Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	<b>0 min</b> ⚡ 0 km
<b>Ullern Dagligvare</b>	<b>11 min</b> ⚡

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 94/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

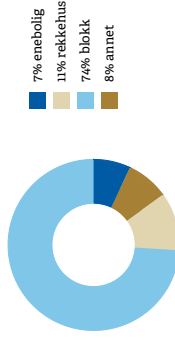
## GATEPARKERING

Lett 88/100

## SPORT

<b>Bestum skole</b> Aktivitetshall, ballspill	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Ullern Tennisbaner</b> Tennis	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>MOVA Ullern</b>	<b>8 min</b> ⚡
<b>Velværelset Treningstudio</b>	<b>21 min</b> ⚡

## BOLIGMASSE

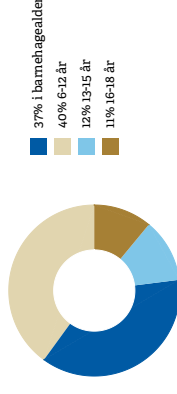


«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»  
Sitat fra en lokalkjent

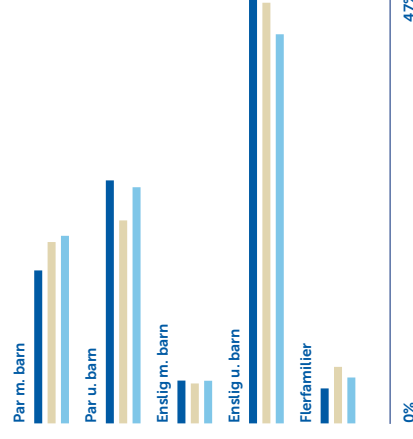
## VARER/TJENESTER

- Lilleaker butikksenter **20 min** ⚡
- Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet **9 min** ⚡

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

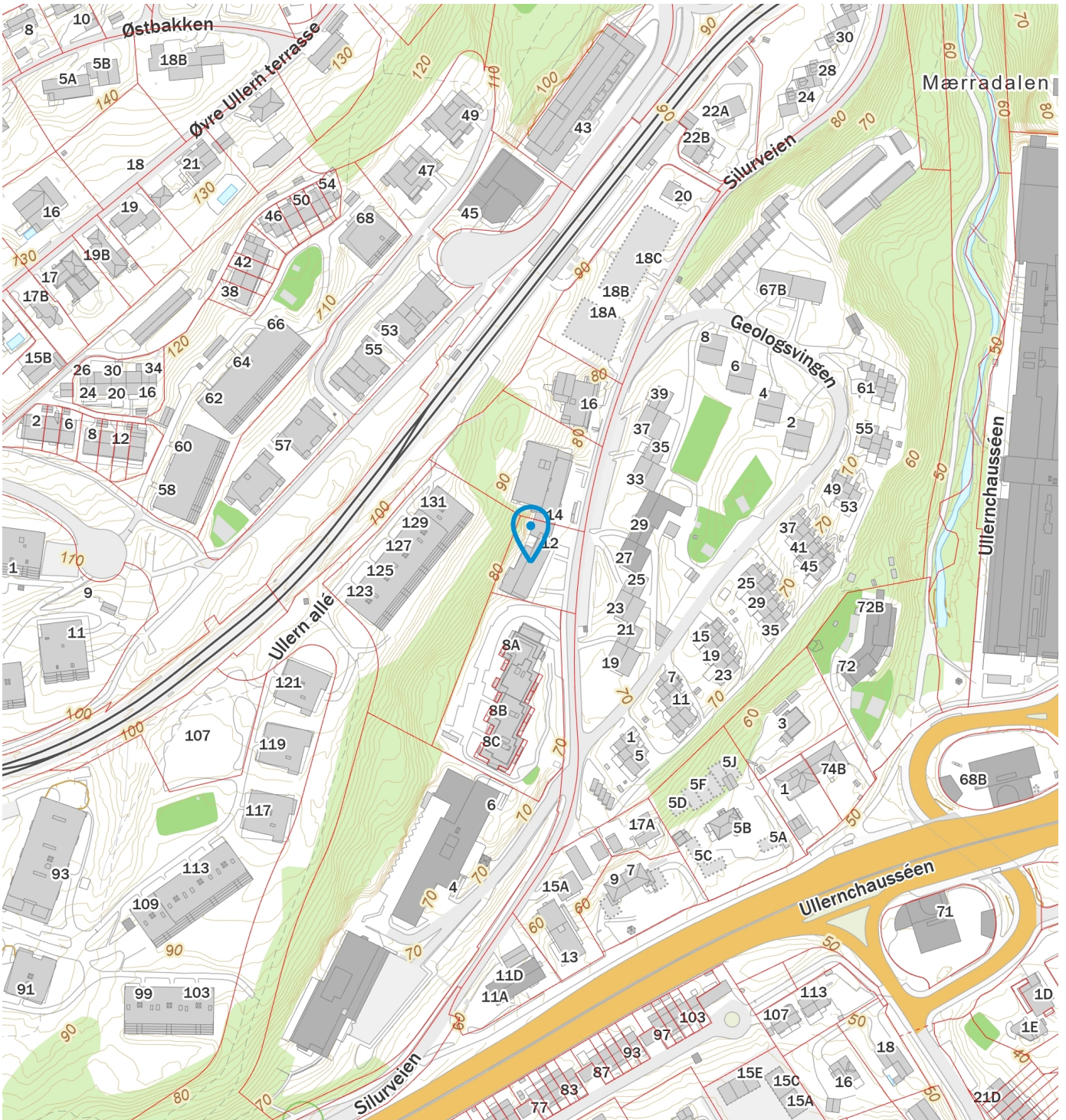
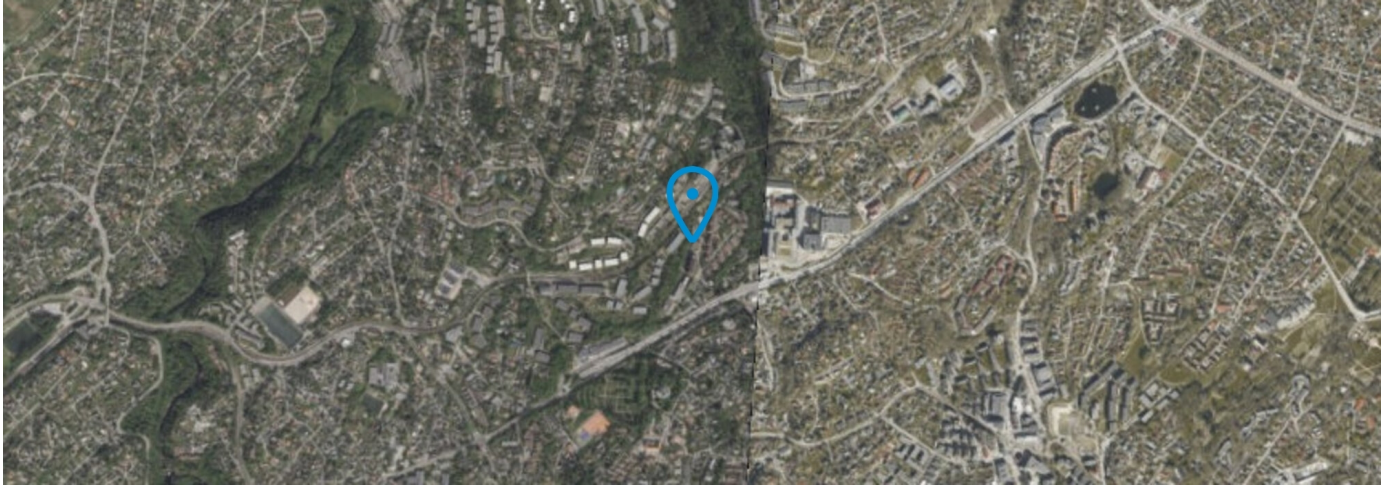


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

<b>Gift</b>	Norge	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	Norge	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	Norge	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	Norge	<b>7%</b>



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2802260050 / Tanja Sønsthagen, tlf. 93236696

Silurveien 12, 0380 Oslo

Andels nr. 11 i Silurveien 12 Borettslag, org.nr. 936527698

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

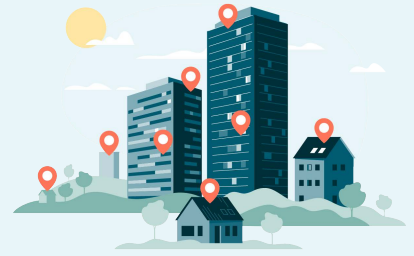
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2802260050  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.03.2026

**Tanja Sønsthagen**  
Eiendomsmegler

932 36 696  
tanja.sonsthagen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no