PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SILURVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Silurveien 13 , 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 460, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26243 **Eiendomsverdi ref nr:** KY5624

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg over flere etasjer med bærende konstruksjoner i betong. Utvendig fasader er kledd med panel. Bygget har flat takkonstruksjon. Ukjent fundamentering.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har mørke fliser i entré og en-stavs parkettgulv på soverommet og i stue/kjøkken.
Malte slette vegg- og takflater.
Enkelte vegger med malt strie.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,44 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin og integrerte høytalere i taket.

–

Det opplyses følgende i forrige tilstandsrapport: "Badet er fra 2011. Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen." Det er derfor usikkerhet knyttet til konstruksjoner og hva som er fra 2011. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med glassdører og benkebelysning samt børstede stålplater på vegger. Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp fra Electrolux samt veggmontert avtrekksvifte fra UPO. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/frys og vaskemaskin i høyskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av både kobber og rør i rør.
Stoppekraner er plassert i toalettkasse på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og tilluftsventil på soverommet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Opplegg for vaskemaskin på badet og på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 4 fordelingskurser.
Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

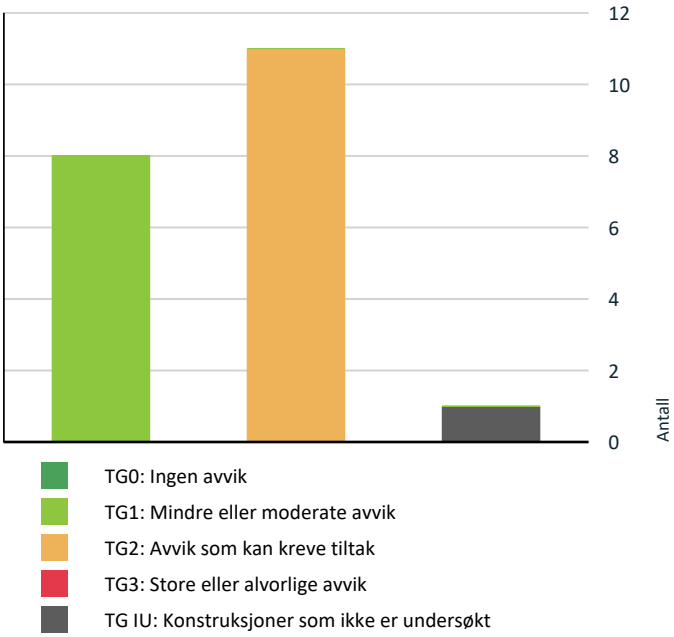
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

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 > 2. Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren radiatorvarme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

–

Selger opplyser at 4 glass i stuen/kjøkkenet ble skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.
Soveromsvindu henger litt og er tungt å lukke samt at plastikk mottaker mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være effekt av å skifte tettelister.
Det må på sikt kunne påregnes utskiftning av vinduer grunnet forventet levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 3-lags isolerglass produsert i 1989 over døren.
Døren er utadslående.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Dørene har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger og redusert funksjon. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dører/vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Stenlagt markterrasse med liten støttemur.
Terrassemarkise, utelamper og stikkontakt på vegg.

–

Kun beskrevet - ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har mørke fliser i entré og en-stavs parkettgulv på soverommet og i stue/kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Enkelte vegger med malt strie.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,44 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm på soverommet og ca 10 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte dører og dempelister på karmer i leiligheten.

–

Dør til soverommet subber i karmen og kan med fordel justeres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og skyvedørsgarderobe med speildører på soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin og integrerte høytalere i taket.

–

Det opplyses følgende i forrige tilstandsrapport: "Badet er fra 2011. Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen." Det er derfor usikkerhet knyttet til konstruksjoner og hva som er fra 2011. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 30x60cm fliser på vegger og innkassing.
Glass med belysning på toppen av toalettkasse.
Innfelt speil med varmekabel.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights og høytalere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i enkelte fliser samt slitasje og riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje på fuger og mindre riss i fliser kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller fuger åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mørke 30x30cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 24 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert under servantskap.
Hjelpesluk i plast er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

• Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

Konsekvens/tiltak

• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

• For å bedre effekten av den mekaniske vifte bør det etableres spalte mellom dør og terskel eller montere ventil i dør slik at rommet for tilstrekkelig tilluft.

2. UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med glassdører og benkebelysning samt børstede stålplater på vegger. Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp fra Electrolux samt veggmontert avtrekksvifte fra UPO. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/frys og vaskemaskin i høyskap.

–

Bulk i forkant av avtrekksvifte.

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre boligbygg, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av både kobber og rør i rør.
Stoppekraner er plassert i toalettkasse på badet.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år, ligger skjult i konstruksjoner og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og tilluftsventil på soverommet.

–

Det er ingen tilluft i stue/kjøkken utover lufting via vindu. Det bør etableres tilluftsventil slik at rommet får tilstrekkelig med tilluft.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren radiatorvarme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet og på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det må monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin/vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Vannstopper bør monteres. Manglende vannstopper kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 4 fordelingskurser.
–

Selger opplyser at det på utført el-kontroll i 2020 og at avvik ble utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet knyttet til dokumentasjon av det elektriske anleggets utførelse og eventuelle endringer. Selv om det har vært eltilsyn i boligen, erstatter ikke dette manglende dokumentasjon på utført arbeid. Et eltilsyn er normalt basert på stikkprøvekontroll og gir derfor ikke nødvendigvis en fullstendig vurdering av anleggets tilstand. Dersom dokumentasjon ikke lar seg fremskaffe, anbefales det å få utført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da dette vil kunne gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tilstand og eventuelle avvik.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.
- Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet knyttet til dokumentasjon av det elektriske anleggets utførelse og eventuelle endringer. Selv om det har vært eltilsyn i boligen, erstatter ikke dette manglende dokumentasjon på utført arbeid. Et eltilsyn er normalt basert på stikkprøvekontroll og gir derfor ikke nødvendigvis en fullstendig vurdering av anleggets tilstand. Dersom dokumentasjon ikke lar seg fremskaffe, anbefales det å få utført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da dette vil kunne gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tilstand og eventuelle avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

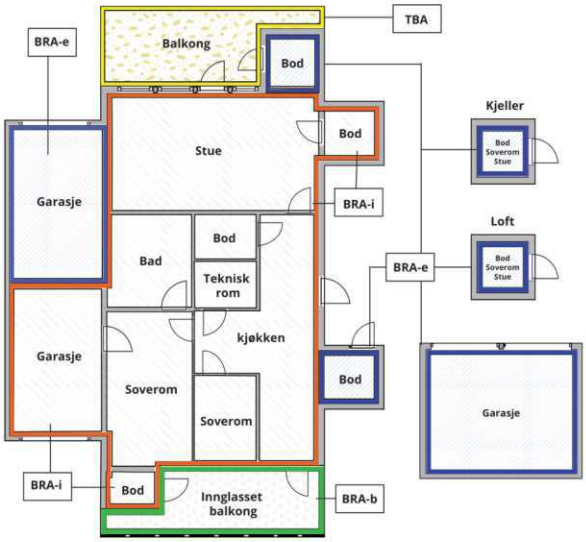
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Underetasje	55	5		60	23
SUM	**55**	**5**			**23**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Underetasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Utgang til sydvest-vendt markterrasse fra stuen.

Seksjonen disponerer to boder på henholdsvis 1,4 m2 og 3,5 m2 i samme etasje som leiligheten.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Selger opplyser at store deler av terrasen er fellesareal som leies av sameiet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Mari Tandberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	460		4	1923 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Silurveien 13

Hjemmelshaver
Tandberg Mari

Kommentar
Informasjon om andel formue og gjeld er oversendt fra megler.

Boligselskap
Silurveien 13-15 Sameie

Eierandel
47 / 811

Organisasjonsnr
913731964

Felles formue
Kr. 23 862 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Silurveien 13 og 15 Sameie i Bydel Ullern.
To-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning og utgang til markterrasse. Boligen ligger på Ullern med kort vei til både barnehager og skoler. Nærmeste kjøpesenter er CC -Vest med de fleste servicetilbud. Turområder i blant annet Mærradalen, som leder helt frem til marka. Både buss og T-bane i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1923 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3905,- pr. måned. Dette inkluderer Internett/TV, oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, garasjeplass, forsikring, leie uteareal

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Seksjonen disponerer en garasje i felles garasjerekke.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP609885.14.1			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.10.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.10.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	07.10.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.10.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

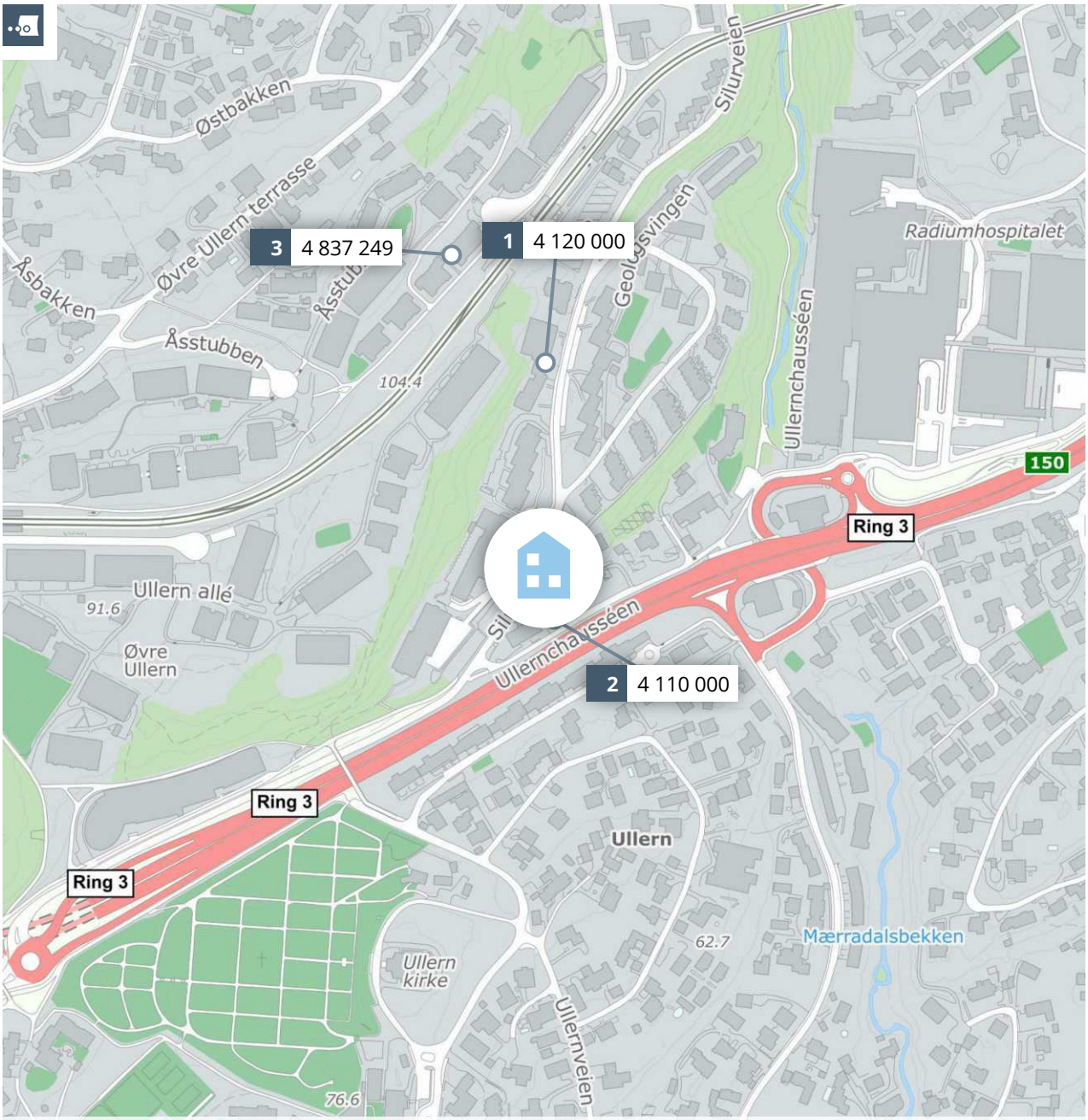
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

SILURVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 26.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Silurveien 13, 0380 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 28 BNR 460 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNSLETTA

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	78 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	3 995
Formue	23 862
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Silurveien 14 39 m²	1970	6. etg	2 sov	07.10.2025	4 190 000	**4 120 000**	0	4 120 000	**105 641**
2	Silurveien 13 55 m²	1962	2. etg	1 sov	07.10.2026	3 990 000	**4 110 000**	0	4 110 000	**74 727**
3	Silurveien 53 54 m²	2006	2. etg	1 sov	03.08.2026	4 850 000	**4 820 000**	17 249	4 837 249	**89 579**

Delikat og romslig 2-roms selveier med egen inngang sentralt på Ullern. Leiligheten ligger skjermet og fint til, omringet av flotte uteområder. Leiligheten ble overflateoppusset i 2017, en-stavs eikeparkett og et delikat bad oppgradert i 2011. Planløsningen er praktisk og inneholder en innbydende entré, et stort soverom, en romslig stue samt et pent kjøkken i åpen løsning. Utgang til markterrasse med grønne omgivelser. Seksjonen disponerer to eksterne kjellerboder på ca. 1,4 og 3,5 m² samt garasjeplass i felles garasjerekke. Fyring, varmtvann, TV/internett mm. inkl. Takfornying i 2025. I Silurveien 13 bor man flott til i grønne omgivelser, med kort vei til sentrale deler av byen samt offentlig kommunikasjon som buss, T-bane og Trikk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.03.2019	29.04.2019	04.06.2019	3 350 000	3 350 000	0	3 350 000
02.06.2017	22.08.2017	11.09.2017	3 100 000	3 000 000	0	3 000 000
20.04.2012	27.04.2012	25.05.2012	2 190 000	2 600 000	0	2 600 000
06.06.2007	14.06.2007	23.07.2007	1 850 000	1 850 000	-	1 850 000
06.08.2004	20.08.2004	15.09.2004	1 390 000	1 400 000	-	1 400 000
05.12.2001		05.12.2001	-	1 200 000	-	1 200 000
05.11.1997		05.11.1997	-	740 000	-	740 000

+2 omsetninger

Leiligheter til salgs i BJØRNSLETTA grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 627 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
157
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSLETTA grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

7.0M
6.9M
6 796 000 Prisantydning i snitt
6 727 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

101 624 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd
94 789 BJØRNSLETTA grunnkrets i snitt siste 3 mnd
78 000 Silurveien 13 Totalpris 4 290 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260543
Addresse	Silurveien 13		
Postnr.	0380	Sted	OSLO
Selgers navn	Mari Tandberg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

29.04.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

01.06.2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP609885

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Noe skreppdanselser i fliser

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

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

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

Bytte av dusjhode. Spotter og vifte blir fikset 15.oktober 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av TR Vann og Varme i 2023

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spotter byttes 15.oktober 2026 og vifte fikses samtidig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura kommer

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I regi av sameiet. Lagt strømpe i bunnledninger, har mindre dimensjon enn anbefalt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet besitter dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørene har vært spylt ved noen anledninger ved min eiertid.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taket ble skiftet i 2025 i regi av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har dette.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet glass i 4 vinduer 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på utskiftning på drodukt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hadde el-kontroll i 2020, ved kontrollen ble det ikke funnet avvik, men anmerkninger. Jordfeilbryter mangler.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

El-kontroll fra Elvia

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvis, 2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja se punkt over.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for bygget foreligger fra byggeår

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppservert kre (vil tippe sølvkre) på baderom for noen år siden og ikke siden. Mus og rotter i Oslo generelt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabotvist som er avsluttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ikke el-bil lader i sameiet

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.10.2026

Signert av *Mari Tandberg*

Initialer selger:
M T

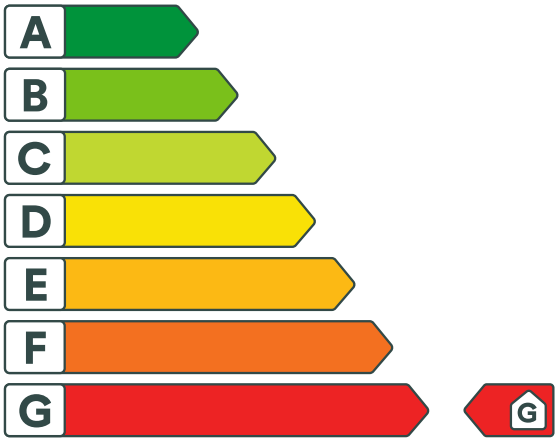
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Silurveien 13, 0380 OSLO**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373320**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80694326**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **460**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

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

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **375,23**

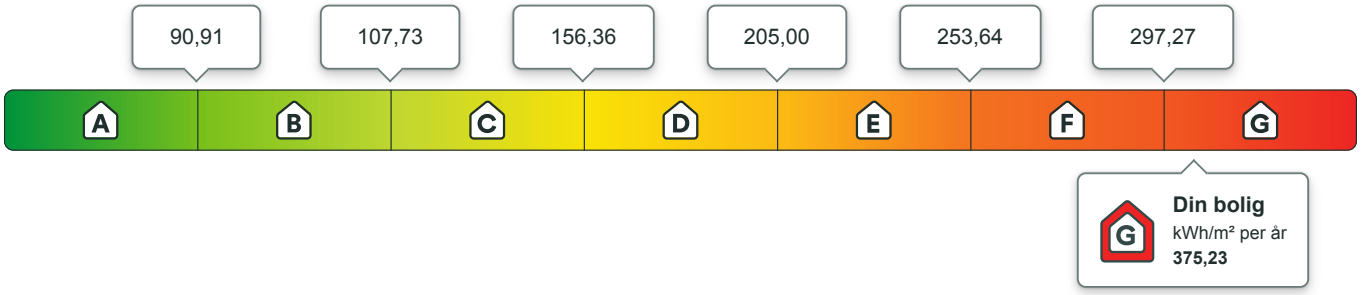
Silurveien 13, 0380 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 637,59	**375,23**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Silurveien 13, 0380 OSLO

Detaljering

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

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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
92260543	06.10.2026

Salg av eierseksjon i SILURVEIEN 13 OG 15

Adresse:	Silurveien 13, 0380 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Mari Tandberg
Eiendom:	gnr. 28, bnr. 460, snr. 4 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept
Philip Andreas Bakke

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 28, bnr. 460, snr. 4 i Oslo
Adresse: Silurveien 13, 0380 OSLO
Onr. 92260543

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3905

Felleskostnader inkluderer Internett/TV, oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, garasjeplass, forsikring, leie uteareal

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 3905

Utestående krav: 3905 pr 19.10.2026

Forsikret i IF Forsikring Polisenr SP609885.14.1 Forfall IA Betalt JA

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo 0 pr
Lånetype 0 Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 0 pr
Dato siste termin 0

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 23 862 pr 31.12.2025
Total formue kr. 411 739 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen jeg vet om, men må undersøkes direkte med styret.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen jeg vet om, men må undersøkes direkte med styret.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	IA
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, tillatt
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5000
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		1506.32.97736

Styreleder i sameiet

Navn:	Håvard Andreas Gundesø
Adresse:	Silruveien 13, 0380 Oslo
Telefon:	904 12 219.
Fax:	
E-post:	silurveien13og15@gmail.com

Send svar til: philip.bakke@privatmegleren.no

Dato og sted: _19.10.2026/Oslo

Sondre Strøm (sign.)_____
Forretningsførers stempel/underskrift

Innkalling til ordinært årsmøte

Boligsameiet Silurveien 13 og 15

Til seksjonseierne

Tid: 29.04.26, kl.19.00-20.00

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

Møtet gjennomføres fysisk. Fullmakt kan benyttes.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1. Konstituering

1.1.Valg av møteleder

1.2.Valg av referent/sekretær

1.3. Valg av underskrivere av protokoll

2 seksjonseiere undertegner protokollen sammen med møtelederen

2. Regnskap for 2025 – følger vedlagt

2.1. Godkjenning av regnskap for 2025

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

Styrets innstilling:

3. Dugnad

Forslag fra styret:

02.05.26 kl.09:30-11:30

4. Vedlikehold og dugnad

- Hagearbeid

- Male planker på nye balkonger og vedlikeholdt fasade

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

- Kjøre søppel og hageavfall på dynga

- Vask av søppelkonteinere

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

5. Styret

Følgende sitter i styret:

Håvard - Styreleder

Helene - Styremedlem

Jens Erich - Styremedlem

Mari - Vara medlem

Sondre Strøm – Regnskapsfører

6. Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjettet foreslås vedtatt.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Silurveien 13 og 15 boligsameie onsdag 29.04.2026 kl. 19.00-20.00. Sted: Silurveien 13 (Hos Håvard og Solveig). Møtet ble gjennomført fysisk. 5 av 13 seksjonseiere var representert på møtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Vedtak: Helene Vågen som møteleder
1.2 Valg av referent/sekretær
Vedtak: Håvard Gjersøe som sekretær

1.3 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Vedtak: Sharon Hardy og Jens Erich Vold

2. Regnskap for 2025

Ansvarlig for regnskap (Sondre Strøm). Helene gikk igjennom årsregnskapet for 2025 da Sondre ikke hadde anledning til å delta. Der det også ble gjennomgått utbetaling av styrehonorar og godtgjørelse til regnskapsfører.

2.1 Regnskap for 2025
Vedtak: Godkjent/ enstemmig vedtatt

2.2 Utbetalingav styrehonorar og godtgjørelse til regnskapsfører

2.2.1 Styreleder får 8000,-
2.2.2Styremedlemmer får 6000,-
2.2.3 Regnskapsfører får 20.000,-

Vedtak: Godkjent/ enstemmig vedtatt

3. Dugnad

Dugnad ble gjennomført 02.05.2026

Vedtak: Godkjent/ enstemmig vedtatt

4. Vedlikehold og dugnad

- Hagearbeid – Kappet busker ut mot Silurveien
- Male planker på nye balkonger / fasade (blir satt bort)
- Vask av fellesarealer, fasade, vaskekjeller, bodarealer etc.
- Vask av søppelkonteinere

3. Styret for 2025 blir sittende i 2026

Sondre Strøm som **regnskapsfører**

Håvard Andreas Gundesø som **styreleder**

Jens Erich Vold som **styremedlem**

Helene Vågen som **styremedlem**

Mari Tandberg som **varamedlem**

Vedtak: Godkjent/ enstemmig vedtatt

6. Budsjett

6.1 Budsjett for 2026

Vedtak: Godkjent/ enstemmig vedtatt

Jens Erich Vold **Sharon Hardy** **Helene Vågen**

Årsregnskap 2025 - Silurveien 13 og 15

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.:

Resultatregnskap (NOK)	2025	2024
A.DRIFTSINNTEKTER	**1 349 783**	**728 615**
11.Husleieinntekter (note 1)	716 679	694 385
12.Ekstraordinær innbetaling (note 1)	627 096	
13.Eierskiftehonorar		10 000
14.Purregebyr / annen inntkekt		11 297
15.Renteinntekt	6 007	12 933
B.DRIFTSKOSTNADER	**1 444 135**	**707 294**
21.Forbruk strøm (note 3)	167 710	212 485
22.Eiendomskatt og kommunale avgifter	126 817	115 951
23.Forsikringer (note 3)	192 341	181 592
24.TV signal (note 3)	77 894	72 386
25.Reparasjon vedlikehold - Eiendom (note 4)	820 986	69 864
26.HBRI, Sendregning, Inkasso	3 100	3 013
27.Dugnad (note 2)	9 000	4 050
27.Honorar Formann\forretningsfører (note 2)	40 000	40 000
28.Bank omkostninger	4 087	3 735
29.Diverse utlegg		2 088
30.Huseiernes landforbund	2 200	2 130
C.Årsresultat	**- 94 353**	**21 321**

Balanse (NOK)	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER / FORMUE	**508 346**	**589 327**
DNB Bank 1602.56.83505	122 300	144 914
DNB Bank 1506.32.97736	186 117	82 049
DNB Bank 1506.98.26838	74 433	317 723
Fordringer	64 035	7 507
Forhåndsbetalte kostnader (note 3)	61 461	37 133
GJELD	**93 332**	**83 626**
Forskuddsbetaling husleier (note 1)	10 989	10 989
Gjeld honorarer og dugnad (note 2)	51 000	51 000
Leverandørgjeld (note 3)	31 343	21 637
EGENKAPITAL	**415 014**	**505 701**
LIKVIDITET BUFFER (bankkonto - kortsiktig gjeld)	**289 519**	**461 061**

					411 739,08	6 709,84
					FORMUE	Inntekt
S15B	1	Marita Westhrin	100 %	0,1233	50 769	827
S15A	2	Sharon Hardy	100 %	0,1233	50 769	827
S13-U101	3	Nenad Gnjatovic	100 %	0,0580	23 862	389
S13-U102	4	Mari Tandberg	100 %	0,0580	23 862	389
S13-H101	5	Christian Hagen	50 %	0,0604	12 438	203
S13-H101	5	Helene Stavnes	50 %	0,0604	12 438	203
S13-H102	6	Samir Sharma	100 %	0,0604	24 877	405
S13-H103	7	Håvard Andreas Gjersøe	50 %	0,0604	12 438	203
S13-H103	7	Solveig Emilie Fjelde	50 %	0,0604	12 438	203
S13-H201	8	Boligbygg Oslo	100 %	0,0617	25 385	414
S13-H202	9	OLJESKIFTEXPRESSEN AS	100 %	0,0617	25 385	414
S13-H203	10	Robert Nyheim-Jomisko	50 %	0,0617	12 692	207
S13-H203	10	Winnie Nyheim-Jomisko	50 %	0,0617	12 692	207
S13-H204	11	Jens Erich Vold	100 %	0,0617	25 385	414
S13-H205	12	Yu	100 %	0,0617	25 385	414
S13-H301	13	Helene Vågen	50 %	0,1480	30 462	496
S13-H301	13	David Eriksson	50 %	0,1480	30 462	496
					411 739	6 710

Note 1.

Husleieinntekter	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
1010/S15B	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	79 841
1021/S15A	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	6 653	79 841
1032/S13/U101	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	3 931	47 178
1042/S13/U102	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	3 995	47 942
1050/S13/H101	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	46 216
1062/S13/H102	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	3 851	46 216
1071/S13/H103	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	3 905	46 863
1080/S13/H201	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	47 091
1090/S13/H202	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	47 091
1102/S13/H203	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	47 091
1110/S13/H204	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	47 091
1120/S13/H205	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	47 350
1132/S13/H301	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	7 239	86 867
Total	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	59 723	**716 679**

Vi har kr 64 035 i fordringer på boligeiere per 31.12.2025.
Vi har husleie gjeld på boligeiere på 10 599 kr per 31.12.2025.

Bosetninger med eiere (note 2)

Navn	Balanse 1.1.2024	Betalt i 2024	Dugnad 2024	Balanse 31.12.2024	Balanse 1.1.2025	Betalt i 2025	Dugnad 2025	Balanse 31.12.2025
TOTAL	**6 250**	**5 300**	**4 050**	**5 000**	**6 250**	**9 000**	**7 750**	**5 000**

Honorar Formann\forretningsfører	Balanse 1.1.2024	Betalt i 2024	Honorar 2024	Balanse 31.12.2024	Balanse 1.1.2025	Betalt i 2025	Honorar 2025	Balanse 31.12.2025
Jens Erich (2024)	6 000	- 6 000	6 000	6 000	6 000	- 6 000	6 000	6 000
Mari Tandberg / Håvard fra 2025	8 000	- 8 000	8 000	8 000	8 000	- 8 000	8 000	8 000
Helene Vågen	6 000	- 6 000	6 000	6 000	6 000	- 6 000	6 000	6 000
Sondre Strøm	10 000	-10 000	10 000	10 000	20 000	- 20 000	20 000	20 000
TOTAL	**30 000**	**-30 000**	**30 000**	**30 000**	**30 000**	**- 40 000**	**40 000**	**40 000**

Note 3: oppgjør av kostnader for fakturaer ved årsskiftet

Leverandørgjeld per 31.12.2025	
Strøm påløpt	**31 343**
SUM	**31 343**

Forskuddsbetalte kostnader per 31.12.2025	
Strøm påløpt	**43 923**
IF forsikring	**17 539**
SUM	**61 462**

Note 4:

2021

Balkong rehabilitering av 4 stk seksjoner	Seksjonsnr 1, 2, 6 og 9	113 561
Ny grus på tomten		5 000
Totalt NOK (2021)		**118 561**

2022

Bytting av raditorventiler		167 781
Spyling og undersøkelser av rør		20 454
Service Varmeanlegg		5 190
Løpende vedlikehold/rep		2 335
Total NOK (2022)		**195 760**

2023

Spyling og undersøkelser av rør		7 522,50
Rør rehabilitering		518 029
Fasade/murpuss		95 000
Balkong rehabilitering av 1 stk seksjon		15 188
Varmeanlegg og oljetank		412 341
Avfukter kjeller tomannsbolig		30 000
Total NOK (2023)		**1 078 080**

2024

Låsesmed		4 500,00
Innkjøp snøskuffe		1 049
Fasade arbeid og fuktisikring av svalgang		53 750
Bytte sikkerhetsventil		4 165
Høytrykkspiling		6 400
Total NOK (2024)		**69 864**

2025

Rehabilitering av taket		820 986
Total NOK (2025)		**820 986**

	Leil nr	Adressen	Budsjett hele år 2024	m2 strøm	m2 vann & andre kom.avg	E Forsikring	f.garasjer	tv/internett	dugnad	diverse (HERR, honorarer, div utlegg).	tomteleie	Per mnd	Felleskost årlig:	endret
1010-Marita	1	S15B	79 841	29 282	14 641	22 811	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		6 653	79 841,39	ja
1021-Sharon Hardy	2	S15A	79 841	29 282	14 641	22 811	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		6 653	79 841,39	
1032-Nenad	3	S13-U101	47 178	15 051	7 526	10 721		5 615,38	3 000	3 846,15	1418	3 931	47 177,84	ja
1042-Mari	4	S13-U102	47 842	15 051	7 526	10 721	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15	1535	3 995	47 941,73	ja
1050-Christian og Helene	5	S13-H101	46 216	15 051	7 526	11 178		5 615,38	3 000	3 846,15		3 851	46 216,06	ja
1062-Samir	6	S13-H102	46 216	15 051	7 526	11 178		5 615,38	3 000	3 846,15		3 851	46 216,06	ja
1071-Håvard	7	S13-H103	46 863	15 051	7 526	11 178	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		3 905	46 862,95	ja
1083-Boligbygg Oslo	8	S13-H201	47 091	15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		3 924	47 091,07	ja
1090-Oljeskift	9	S13-H202	47 091	15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		3 924	47 091,07	ja
1102-Robert Jomisko	10	S13-H203	47 091	15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		3 924	47 091,07	ja
1110-Jens Erich Vold	11	S13-H204	47 091	15 051	7 526	11 406	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		3 924	47 091,07	ja
1120-xxxx	12	S13-H205	47 350	15 051	7 526	11 406		5 615,38	3 000	3 846,15	906	3 946	47 350,18	ja
1132-Helene Vågen	13	S13-H301	86 867	30 924	15 462	27 374	646,89	5 615,38	3 000	3 846,15		7 239	86 867,44	ja
SUM			716 679	240 000	120 000	185 000,00	5 822,00	73 000,00	39 000,00	50 000,00	3859	59 723	716 679,31	

Forsikring	180249
Herav garasje	5822
Uten garasje	174427

Leil nr	Adresse	Eierbrøk	e	m2	m2 brøk
1	S15B	100/811	0,1233	107	12,20 %
2	S15A	100/811	0,1233	107	12,20 %
3	S13-U101	47/811	0,0580	55	6,27 %
4	S13-U102	47/811	0,0580	55	6,27 %
5	S13-H101	49/811	0,0604	55	6,27 %
6	S13-H102	49/811	0,0604	55	6,27 %
7	S13-H105	49/811	0,0604	55	6,27 %
8	S13-H201	50/811	0,0617	55	6,27 %
9	S13-H202	50/811	0,0617	55	6,27 %
10	S13-H203	50/811	0,0617	55	6,27 %
11	S13-H204	50/811	0,0617	55	6,27 %
12	S13-H205	50/811	0,0617	55	6,27 %
13	S13-H301	120/811	0,1480	113	12,88 %
SUM			1,0000	877	100,00 %

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Silurveien 13 og 15

Vedtatt i årsmøte
den 9.11.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Silurveien 13 og 15, og har gårdsnummer 28 og bruksnummer 96 og 460 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3 mai. 1976.

Sameiet består av 13 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet, i følge:

Seksj.nr.	Adresse	Leil.nr.	Bydn.nr.	Etasje:	P-rom(m^2):	Kjeller bod:	Eier andel:
1	Silurveien 15B		1	1 og 2	107	i leilighet	100/811
2	Silurveien 15A		1	1 og 2	107	i leilighet	100/811
3	Silurveien 13	U101	2	1	55	3 + 5	47/811
4	Silurveien 13	U102	2	1	55	4 + 6	47/811
5	Silurveien 13	H101	2	2	55	1 + 8	49/811
6	Silurveien 13	H102	2	2	55	17 + 18	49/811
7	Silurveien 13	H103	2	2	55	2 + 7	49/811
8	Silurveien 13	H201	2	3	55	12 + 23	50/811
9	Silurveien 13	H202	2	3	55	11 + 22	50/811
10	Silurveien 13	H203	2	3	55	14 + 19	50/811
11	Silurveien 13	H204	2	3	55	10 + 15	50/811
12	Silurveien 13	H205	2	3	55	9 + 16	50/811
13	Silurveien 13	H301	2	4	113	13 + 20 + 21	120/811

Vedlegg 1 viser fordeling av garasjer og biloppstillingsplasser.
Vedlegg 2 viser boder oppsettet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge,

pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Hver seksjonseier disponerer sin sameieandel, slik som den er beskrevet i skjøtet, eksklusivt med full bruksrett og rett til overdragelse, bytte, utleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. Slik avgjørelse skal skje innen fire uker etter mottakelse av skriftlig ansøkning med nødvendige opplysninger. Er avgjørelsen ikke tatt innen fristens utløp, anses godkjennelse å være gitt. Nektelsen kan ikke skje uten saklig grunn. Grunnen til nektelse kan forlanges opplyst.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Styret kan fastsette ordensregler og fatte beslutninger om bruk av fellesarealer. Ordensregler og beslutninger vedtatt av styret kan endres av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseieren bærer selv kostnadene til tiltaket. I tillegg skal seksjonseieren månedlig betale et tilleggsbeløp til felleskostnadene tilsvarende antatt merkostnad for økt strømforbruk. Styret fastsetter det konkrete beløpet i forbindelse med at godkjenning gis.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall gi en eller flere sameiere midlertidig enerett til deler av fellesarealene mot en gitt leiesum. Eneretten kan ikke gjelde for areal som er nødvendig for å dekke felles behov, slik som felles inngangsparti, trappeoppganger og rømningsveier. En midlertidig enerett kan gis for tidsintervallet fastsatt av loven. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall beslutte at en gitt bruksrett trekkes tilbake før en avtale løper ut. Rettigheten følger sameierseksjonen.

Søknad om midlertidig enerett skal behandles på årsmøtet. Søknaden må forelegges for styret senest 1. februar, og må inneholde en beskrivelse av tiltaket som ønskes gjennomført, inkludert tegninger for eventuelle konstruksjoner som ønskes oppført. For hvert tilfelle der en eller flere sameiere gis midlertidig enerett skal en beskrivelse av rettighetens omfang og vilkår inntas i vedtektene. Leiepris er 100kr/m2 per år (fra og med 1.1.2021) og skal indeksreguleres årlig. Inntekter fra leie av fellesarealer skal brukes på å vedlikeholde sameiets eiendom. Leietaker plikter å vedlikeholde fellesareal som det er gitt midlertidig enerett til.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder de plikter som følger den midlertidige eneretten, kan sameierne i årsmøte eller ekstraordinært beslutte at rettigheten opphører.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Under møtet den 27. mars 2019 samtlige seksjonseiere ble enige om fastsetting av ny fordelingsnøkkel.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader er fordelt med fordelingsnøkkel som følger:

- Felles strøm (uten el-biler): m^2 (p-rom)
- Vann, kommunale skatter og avgifter: m^2 (p-rom)
- Forsikring av bygninger 1 og 2: eierbrøk
- Forsikring av garasjer: likt beløp for hver garasje-eier
- Vedlikehold: eierbrøk
- Forhåndsbetaling for dugnad: like for 13 deler
- Eiendomsforvaltningstjenester og honorarer: like for 13 deler
- Likviditetsbuffer: eierbrøk
- Diverse utlegg (små, uklassifiserte utgifter med forutsatt at det er mindre enn 5% av totalt budsjett): like for 13 deler
- Andre utlegg: å bli bestemt på årsmøtet

De felleskostnadene oppdateres årlig på grunnlag av budsjettet vedtatt på årsmøtet.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet (ordinært eller ekstraordinært), eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal brukes for vedlikehold.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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, herunder blant annet terrasser og takterrasser.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet. Saker som sameie ønsker avgjort på årsmøtet må være innkommet til styret innen 1. februar samme år.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle
a) styrets årsberetning
b) revidert regnskap
c) styrets forslag til neste års driftsbudsjett
d) valg av:
    1) styreleder
    2) to styremedlemmer
    3) varamedlem
    4) revisor og forretningsfører, og godkjennelse av honorar for disse

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.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. 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 dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene, med mindre loven stiller strengere krav.

7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.12 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer, og ett varamedlem.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Til styret kan sameiere eller medlemmer av deres husstand velges. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret kan ansette forretningsfører. Slik ansettelse må godkjennes av første påfølgende årsmøte. For øvrig treffer styret beslutninger om vedlikehold og andre saker i løpende forvaltning av eiendommen.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

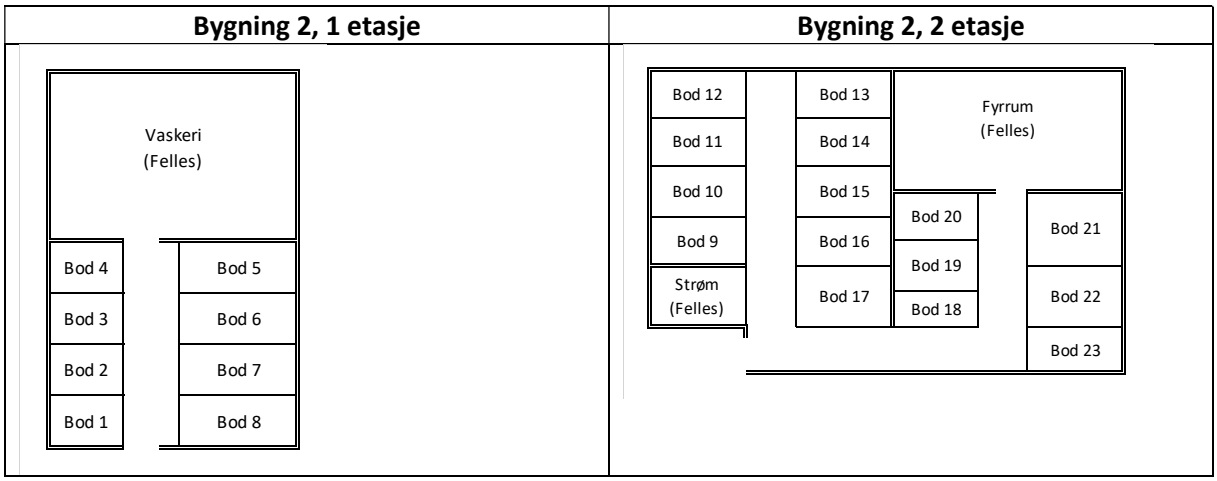
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1:

GARASJE FORDELING OG OPPSTILLINGSPLASSER I SAMEIET SILURVEIEN 13 OG 15.

OPPSTILLINGSPLASS SNR. 12	GARASJE SNR. 11
GARASJE SNR. 8	GARASJE SNR. 1
GARASJE SNR. 9	GARASJE SNR. 10
GARASJE SNR. 7	GARASJE SNR. 4
OPPSTILLINGSPLASS SNR. 6	GARASJE SNR. 2
OPPSTILLINGSPLASS SNR. 5	GARASJE SNR. 13
	OPPSTILLINGSPLASS SNR. 13

Vedlegg 2 - boder oppsettet



Seksj.nr.	Adresse	Leil.nr.	Kjeller bod:	Eier andel:
1	Silurveien 15B		i leilighet	100/811
2	Silurveien 15A		i leilighet	100/811
3	Silurveien 13	U101	3 + 5	47/811
4	Silurveien 13	U102	4 + 6	47/811
5	Silurveien 13	H101	1 + 8	49/811
6	Silurveien 13	H102	17 + 18	49/811
7	Silurveien 13	H103	2 + 7	49/811
8	Silurveien 13	H201	12 + 23	50/811
9	Silurveien 13	H202	11 + 22	50/811
10	Silurveien 13	H203	14 + 19	50/811
11	Silurveien 13	H204	10 + 15	50/811
12	Silurveien 13	H205	9 + 16	50/811
13	Silurveien 13	H301	13 + 20 + 21	120/811

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET I SILURVEIEN 13 OG 15 A/B

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
   Banking og boring er ikke tillatt etter kl. 20.00 hverdager og kl. 18.00 på helgedager. Søndager ikke før kl. 11.00

2. Dyrehold. Det understrekes at eieren må ha full kontroll over dyret og at all lufting og ferdsel foregår på eierens ansvar. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at det bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene.

3. Søppel. Husholdnings avfall må pakkes, surres godt og kun legges i kontainere utenfor hovedinngang. Det skal kildesorteres med blå og grønne poser. Grønt til matavfall, blått til plast og hvite poser til resterende. Papir og esker skal brettes sammen slik at plassen blir maksimal utnyttet. OBS kun papirkontainer. Alt annet avfall må ikke kastes i felles området.

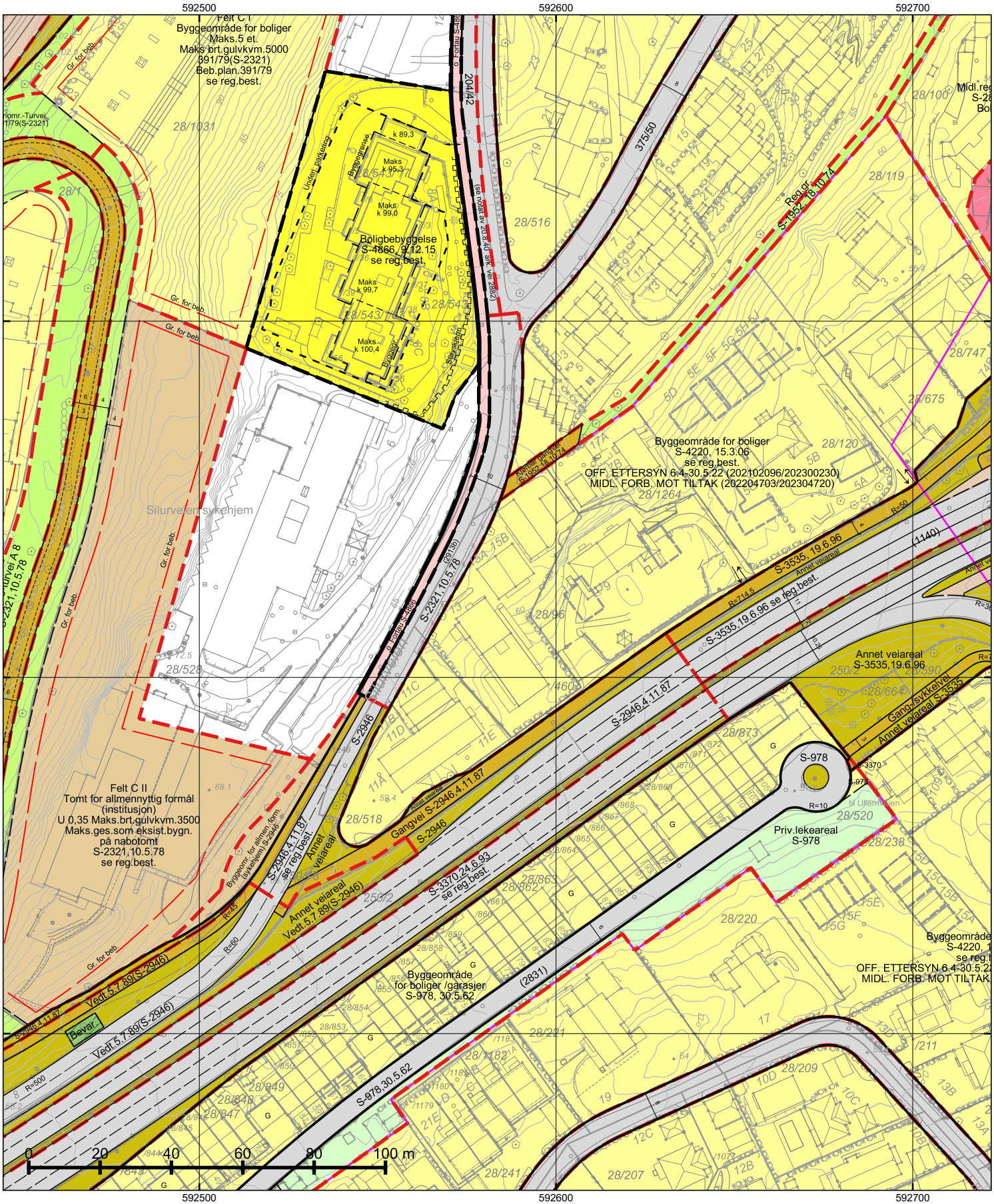
4. Balkonger må ikke brukes til lufting av tepper, tøy eller sengeklær.
   Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, eks, matposer/papp.

5. Alt verktøy som brukes, skal rengjøres etter bruk, før det settes tilbake. Fellesrom skal holdes i orden. Hoveddøren til kjellerbodene skal alltid holdes låst. Vaskerirommet skal rengjøres og holdes i orden av hver enkelt som bruker rommet. Det er ikke dugnad.

6. Vi presiserer at det ikke er noen del av tomten som tilhører noen enkelte i sameiet. Bruken av uteområdet skal ikke være til sjenanse for andre.

DETTE ER EN UTSKRIFT FRA STYRET I 2018. VI SENDER DETTE PÅ NYTT, SOM EN PÅMINNELSE TIL BÅDE GAMLE OG NYE BEBOERE I SAMEIET.

STYRET 11 Oktober 2018



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

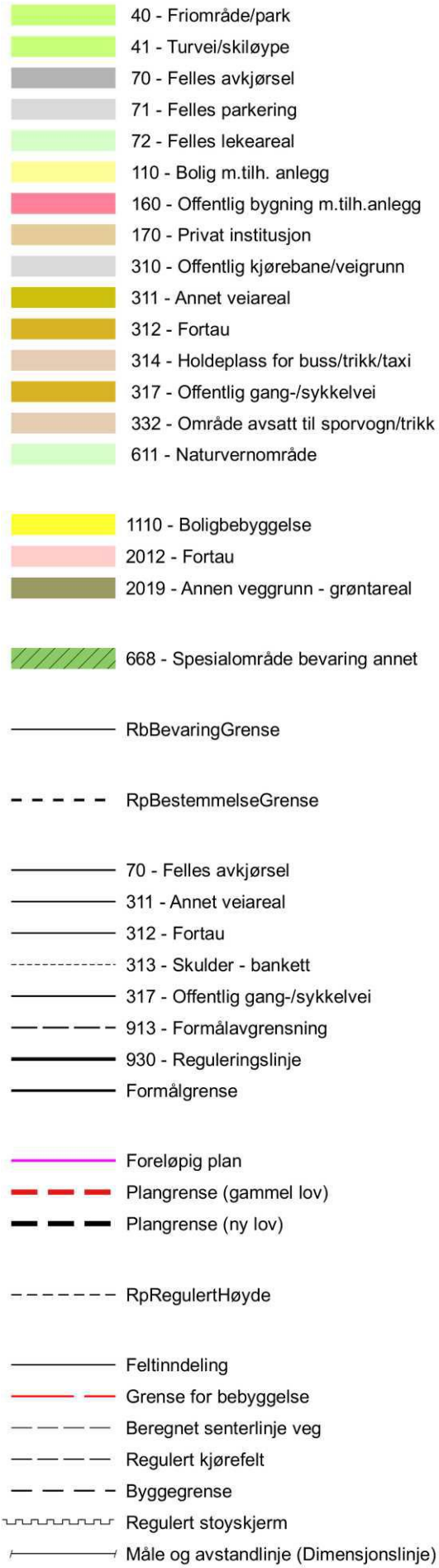
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

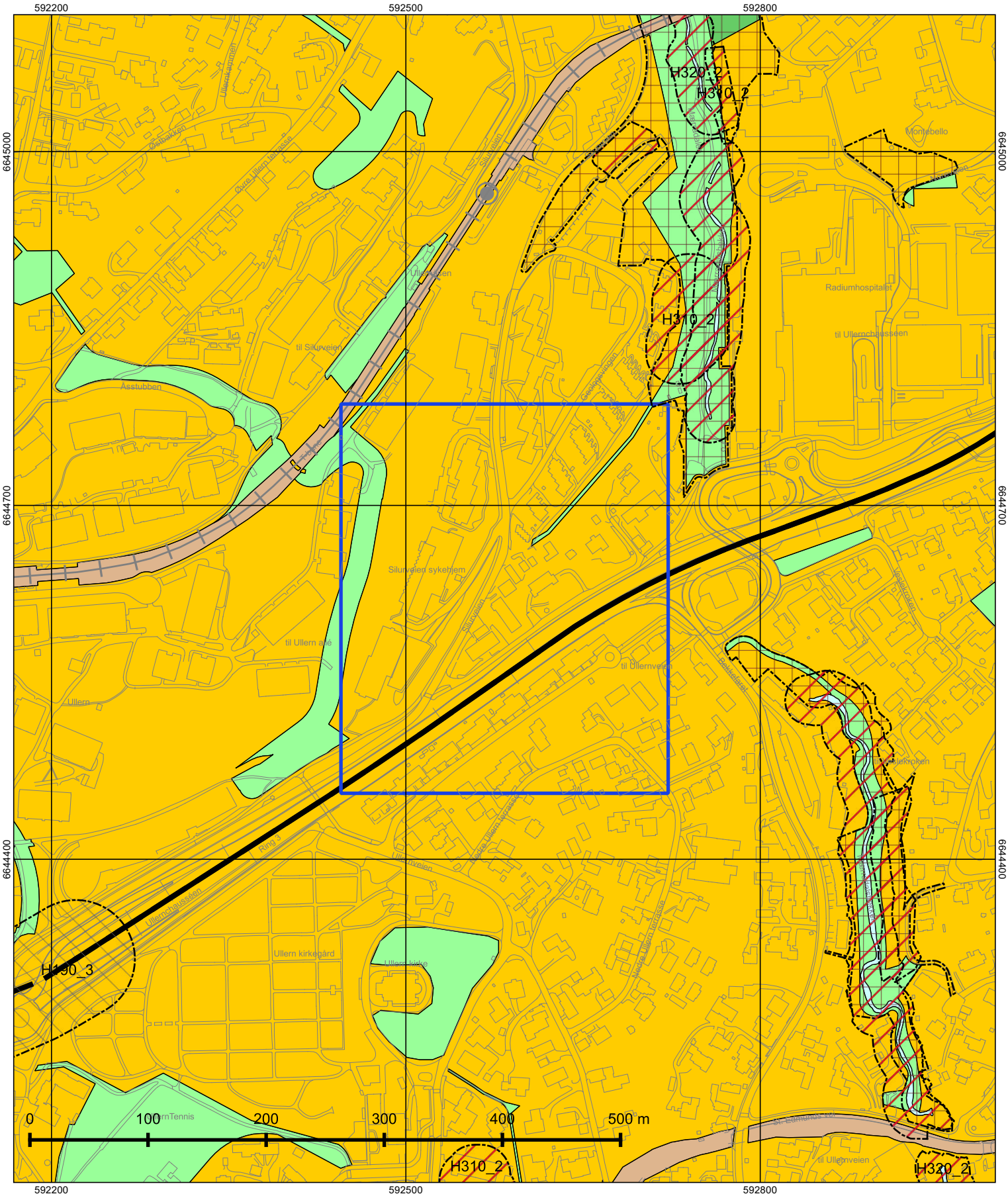
PlottID/Best.nr: 163897/ 86541111
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/460

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163897/86541111
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 460, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Silurveien 13, gatenr 16382	**Grunnkrets:**	5401	Bjørnsletta
(fra bruksenhet)	0380 Oslo	**Valgkrets:**	604	Ullern videregående skole
Oppdatert:	28.05.2013	**Kirkesogn:**	1050601	Ullern
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 4, Andel 47/811	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.05.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	47/811
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 923,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Silurveien 13	U0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.1960

Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	11
Bygningsnr:	80694326			Antall etasjer:	5

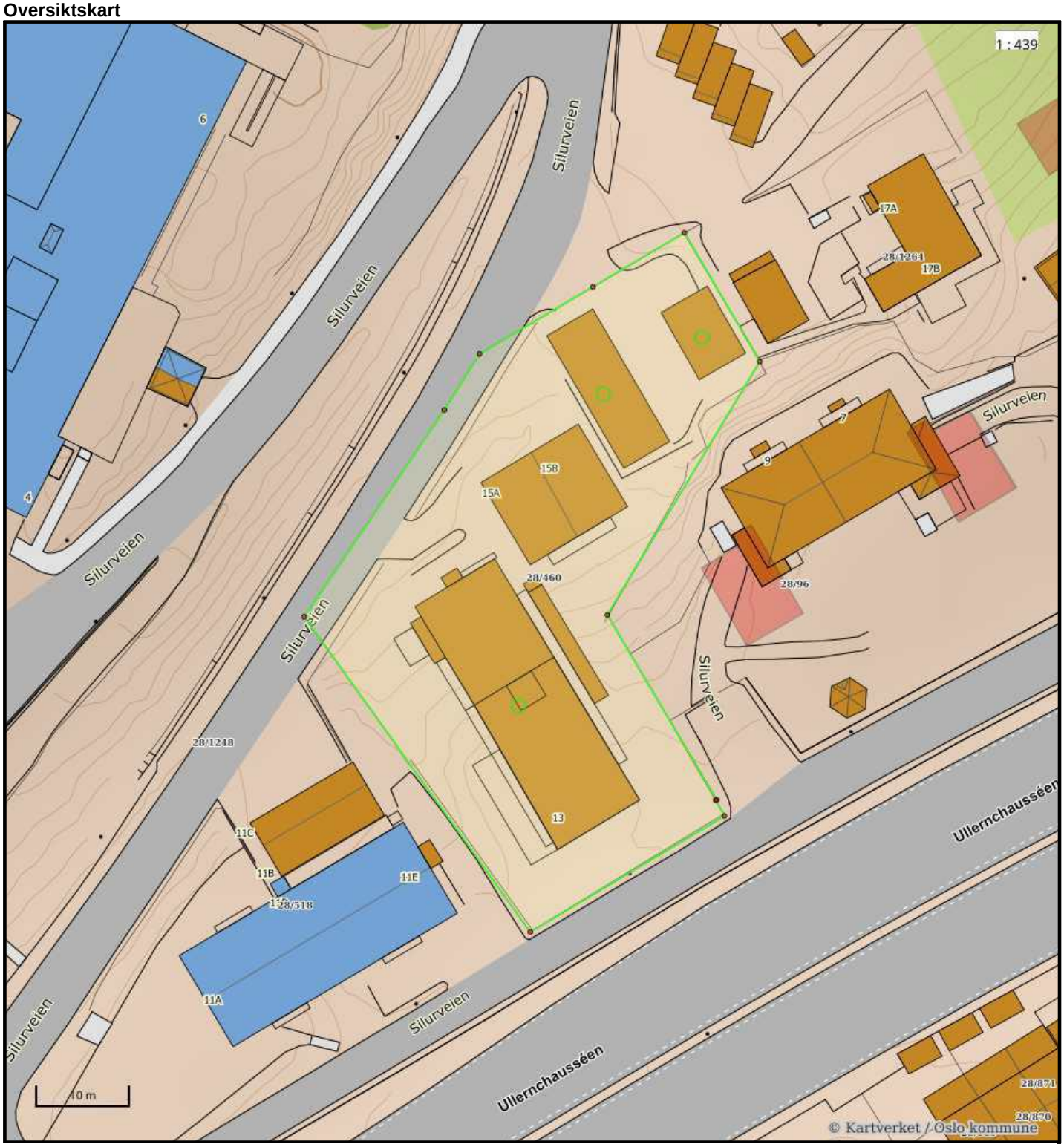
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	3								
H02	5								
H03	1								
H04									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



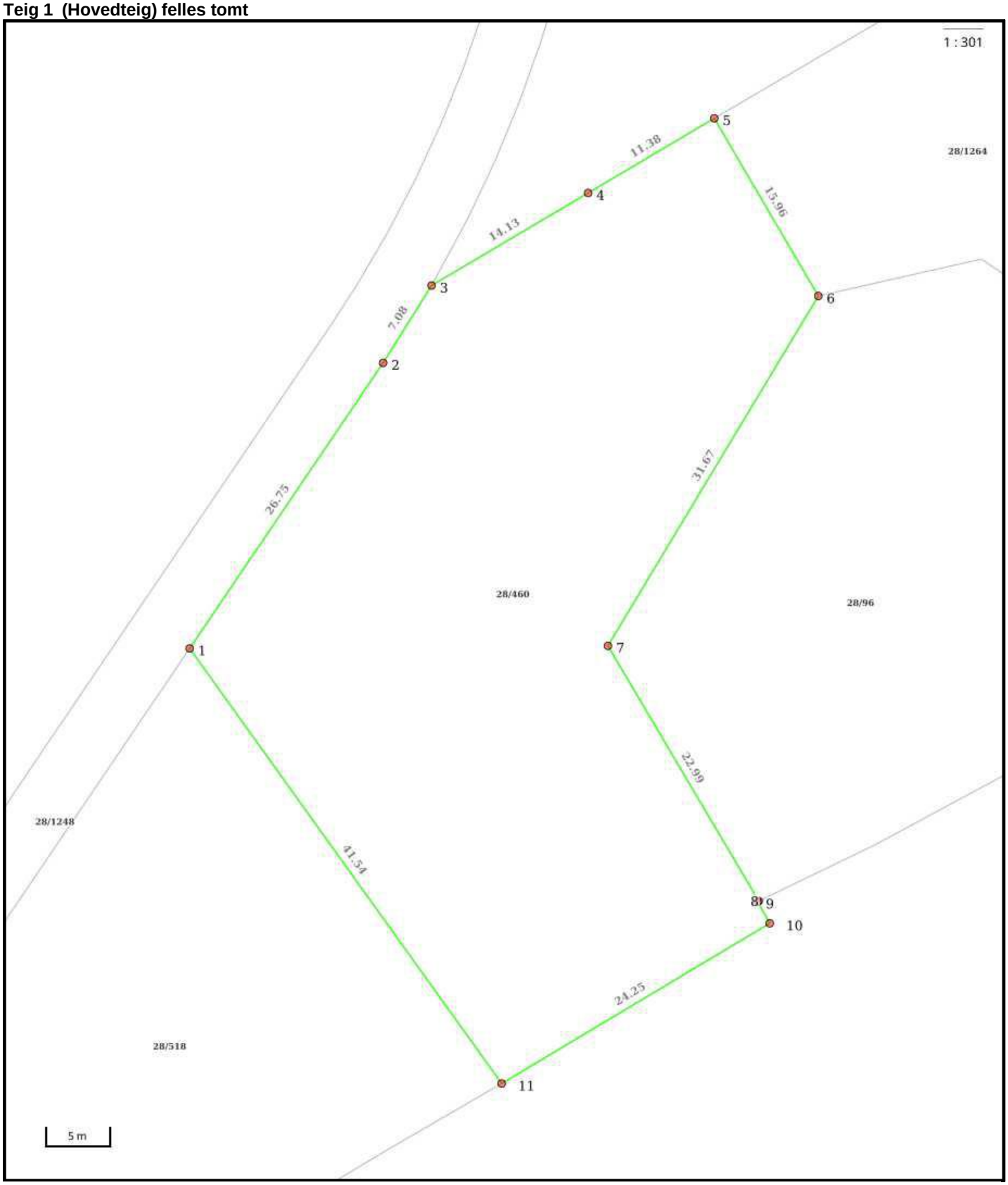
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 923,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 614,38	592 560,23	26,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 637,78	592 573,19	7,08m	Terrengmålt	8	-99,97	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 644,09	592 576,40	14,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 652,34	592 587,87	11,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 658,99	592 597,11	15,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 646,01	592 606,40	31,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 644 617,52	592 592,58	22,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 644 598,88	592 606,04	0,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 644 598,83	592 605,95	1,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 644 597,24	592 607,04	24,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 644 582,98	592 587,43	41,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
IS/MU.

KOPI

Oslo, den 18-1-1971.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 23, bnr. 460, Ullernchausséen 80.

Journalnr.
59/3128.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18-12-1970.

Bygningens art
Rekkehus (rekke A).

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

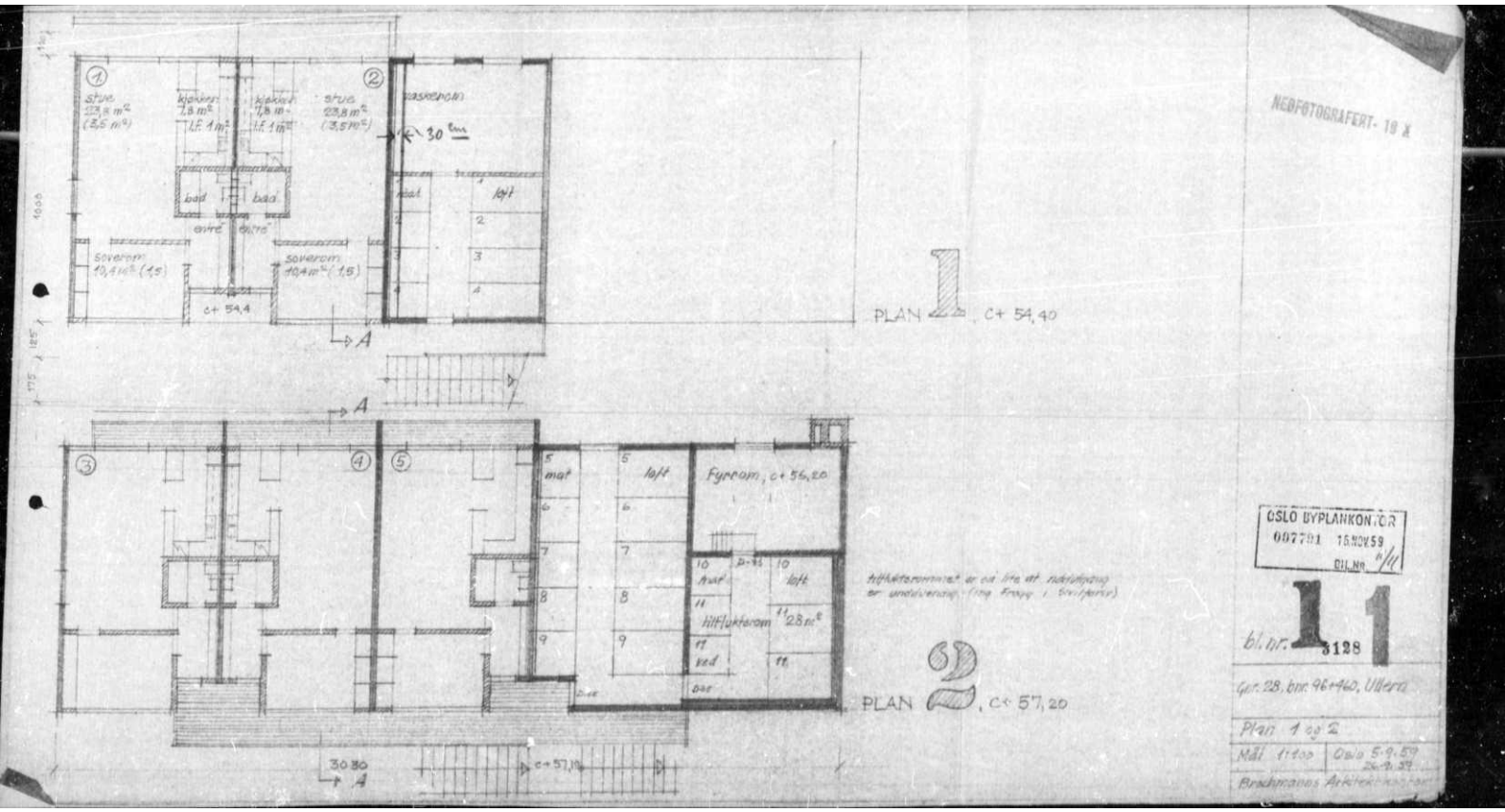
Byggemelder
Brochmanns arkitektkontor, Wergelandsveien 25, Oslo-1.

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

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

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

Direktør (sign.)
Ivar Stensrud



NEDFOTOGRAFERT - 19 X

OSLO BYPLANKONTOR
007791 15.NOV.59
Bil. NR. A/11

bl. nr. 1 1
3128

Gnr. 28, bnr. 96+460, Ullern

Plan 1 og 2

Mål 1:100 | Oslo 5.9.59

Brochmanns Arkitektkontor

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Silurveien 13, 0380 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 460, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260543

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Vågen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 96 304

E-post: helene.vagen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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