

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250014	
Adresse	Silurveien 42			
Postnr.	0380	Sted	OSLO	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	28 år og 3 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring ASA		Polise/avtalenr	3441860
Selger 1 Fornavn	Phyllis	Etternavn	Anne Thorenfeldt	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Oppussing, ansvarlig : Jan Sætring.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full oppussing av badet i år 2006 (ca).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Sætring

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sætring, 2006 (ca)

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Alt nytt 2025

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ansnes

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full renovering av vann og avløp gjennomført av sameiet i samtlige enheter i 2025.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ikke hatt problemer.

Sameiet har nylig renoveret avløp ute og gjennom kjeller. En lekkasje oppstod i kjeller ifm totalrenoveringen av vann og avløp.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Sætning
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt elektrisk i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kjenner ikke til om felleskostnadene vil øke mer enn de alt har gjort i forbindelse med vann og avløpsprosjektet 2025.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

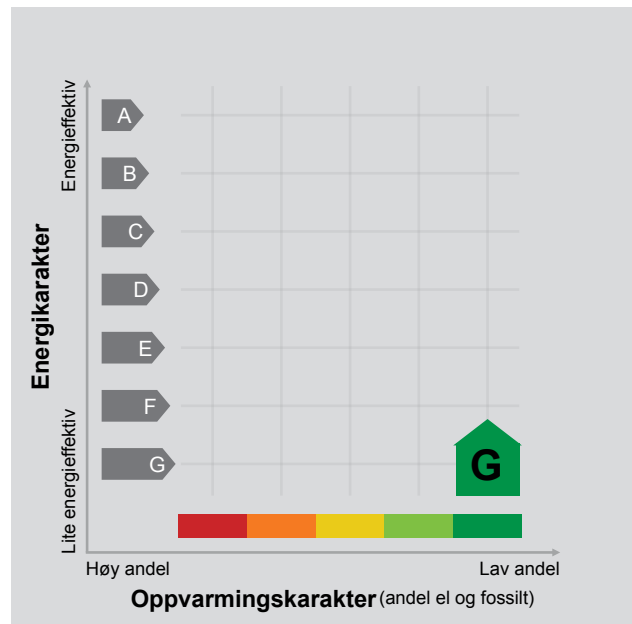
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Silurveien 42
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073003
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-75679
Dato	04.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

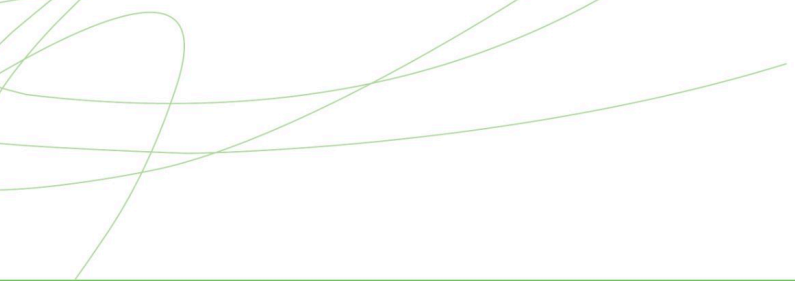
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

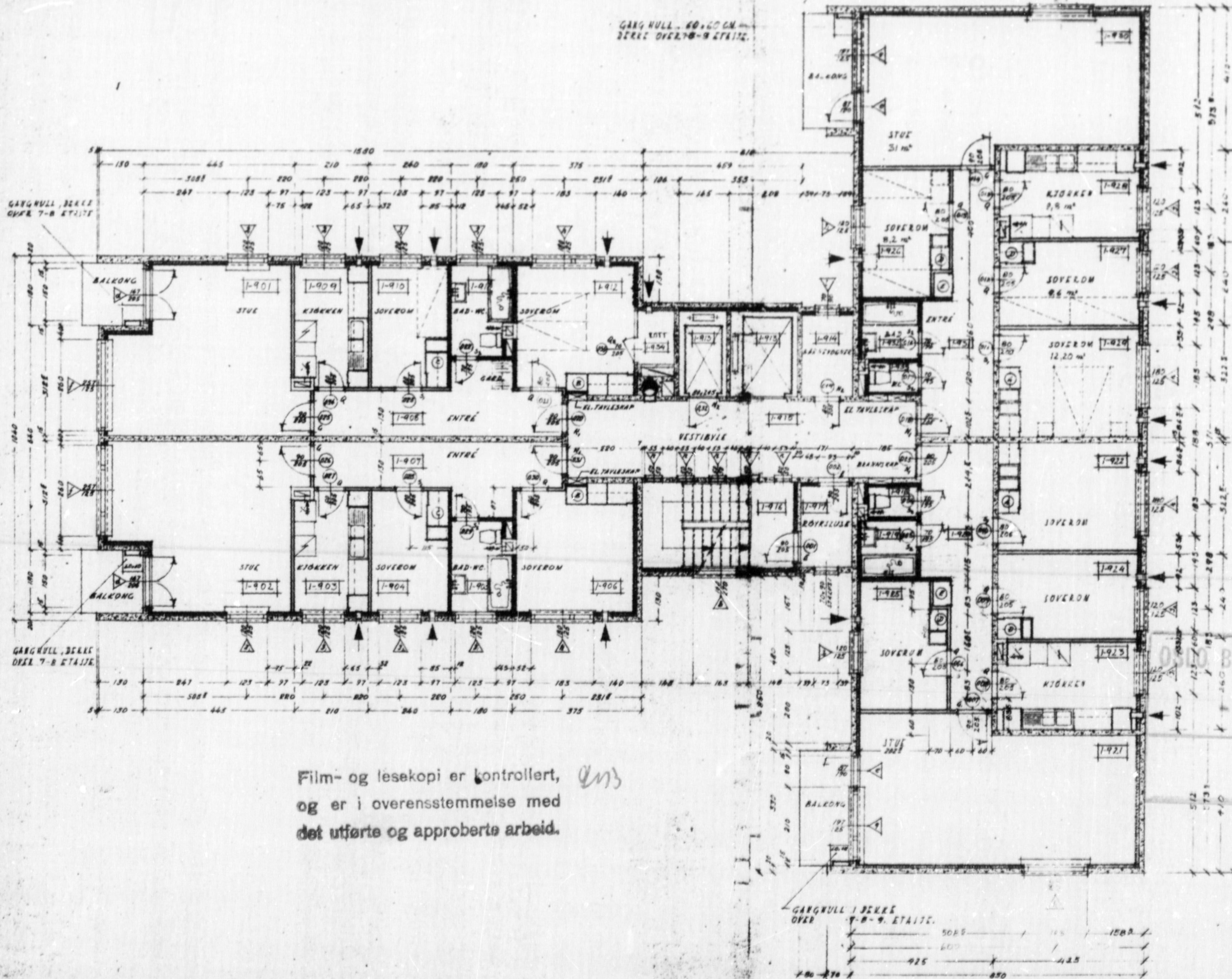
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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



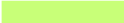
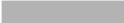
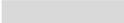
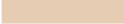
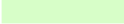
Film- og lese kopi er kontrollert, *enb*
 og er i overensstemmelse med
 det utførte og approberte arbeid.

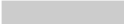
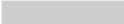
OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 4 AUG 1961

BYGGERI BYGGING

BLOK C	PLAN AV
375304	1-9 ETAGE
STOK	MALE
1470-24.9.59	1:50
REVISJON	
1. C. H. 1059.3	
2. C. H. 1059.3	
3. C. H. 1059.3	
ODD HANSEN & V. RINGHARDT	
ARKITEKTER OG INGENIØRER	
P.O. BOX 11 - OSLO - TEL. 5100 56	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	77 - Annet fellesareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	611 - Naturvernområde		

	1110 - Boligbebyggelse
	1163 - Institusjon
	1510 - Energianlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3020 - Naturområde
	3040 - Friområde

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

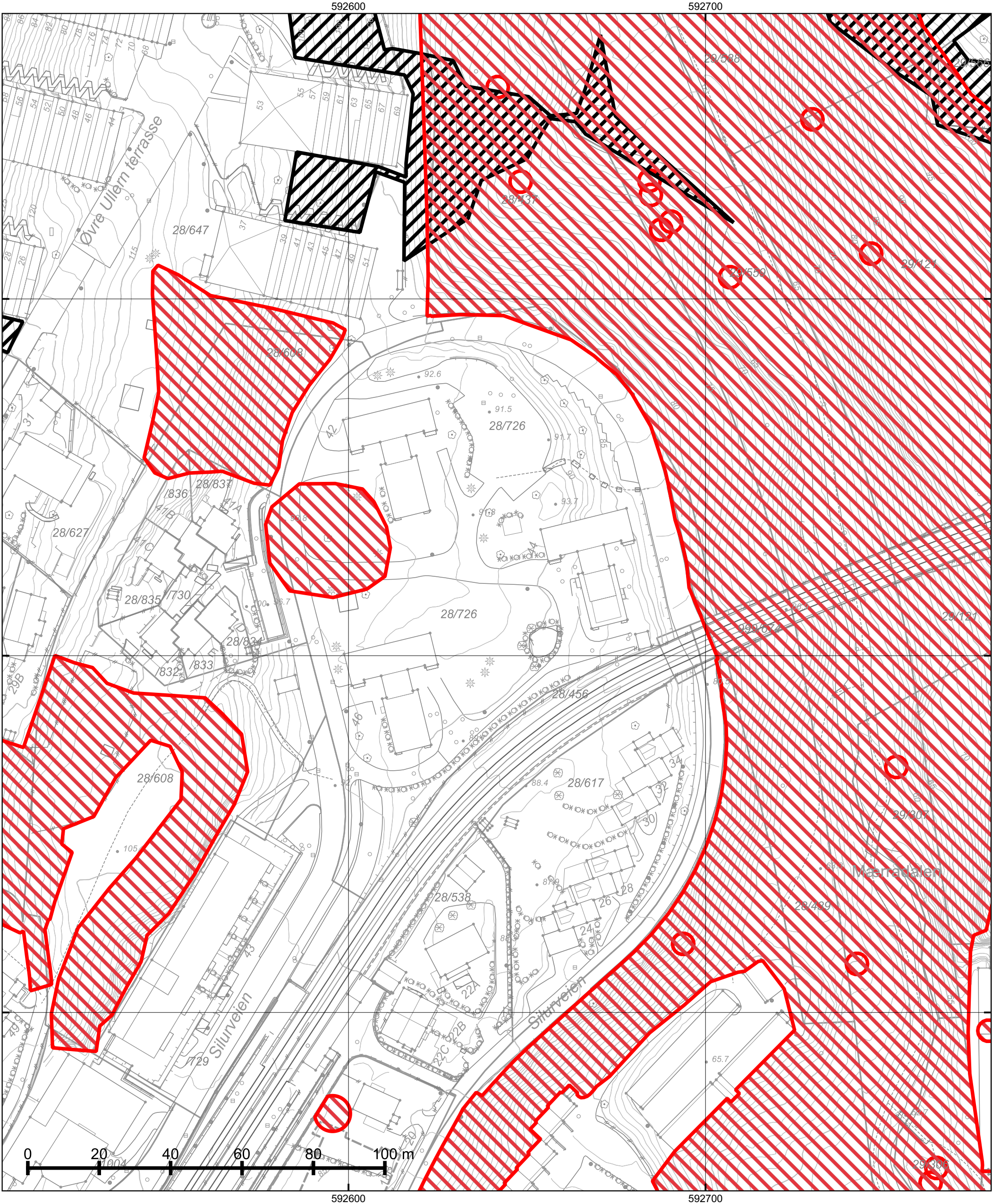
 RpFareSone

 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

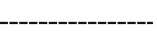
 RpRegulertHøyde

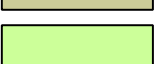
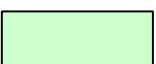
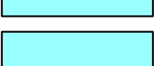
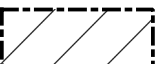
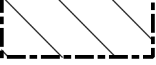
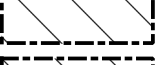
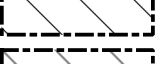
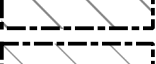


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 06.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.
	PlottID/Best.nr: 132870/ 86495739 Adresse: SILURVEIEN 42 Gnr/Bnr: 28/726 Deres ref.: 62747/ LENAND Kommentar:	

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Silurveien 42 - Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullernåsen	5 min	
Linje 1, 2, 3, 5	0.4 km	
Radiumhospitalet	13 min	
Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	1 km	
Ullern	21 min	
Linje 13	1.6 km	
Lysaker stasjon	7 min	
Buss, flytog, tog	3.7 km	
Lysaker stasjon	8 min	
Totalt 10 ulike linjer	3.1 km	

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	16 min	
664 elever, 32 klasser	1.1 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	18 min	
150 elever, 14 klasser	1.3 km	
Bestum skole (1-7 kl.)	19 min	
535 elever, 22 klasser	1.4 km	
Lilleaker skole (1-7 kl.)	25 min	
377 elever, 17 klasser	1.9 km	
Øraker skole (8-10 kl.)	26 min	
402 elever, 22 klasser	1.9 km	
Ullern videregående skole	18 min	
530 elever, 20 klasser	1.4 km	
Persbråten videregående skole	10 min	
650 elever, 25 klasser	5.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

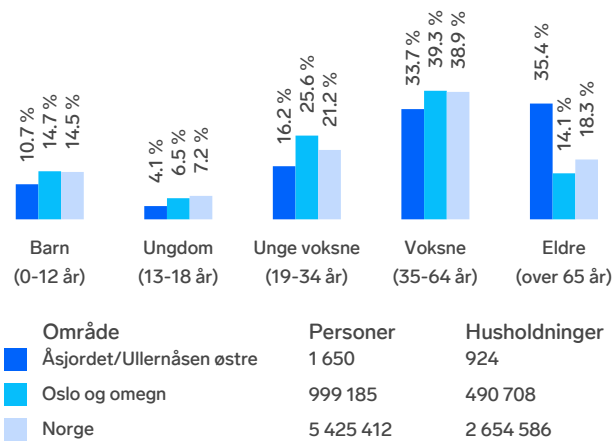
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-5 år)	9 min	
80 barn	0.7 km	
Mærradalen barnehage (1-5 år)	11 min	
25 barn	0.8 km	
Slalåmveien barnehage (1-5 år)	13 min	
60 barn	1 km	

Dagligvare

Joker Ullern	7 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Ullern Dagligvare	13 min	

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Trikk



Støynivået
Lite støynivå 97/100



Gateparkering
Lett 93/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

- 

Bjørnsletta skole
Aktivitetshall, ballspill

17 min 
1.2 km
- 

Ullern videregående
Aktivitetshall, fotball

18 min 
1.4 km
- 

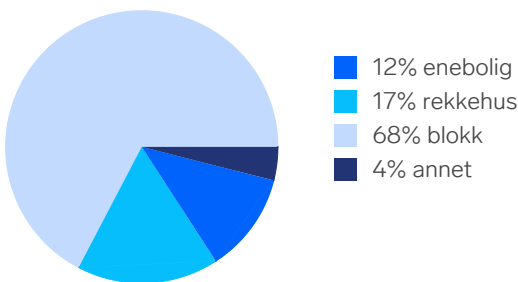
Ullern Trening

14 min 
- 

Velværelset Treningsstudio

6 min 

Boligmasse



«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

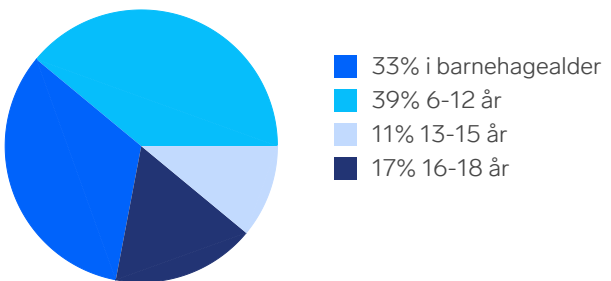
Lilleaker butikkssenter

5 min 
- 

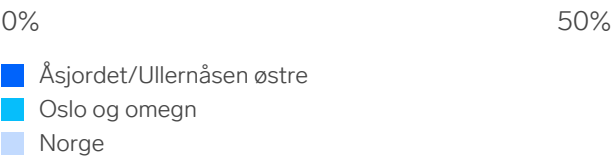
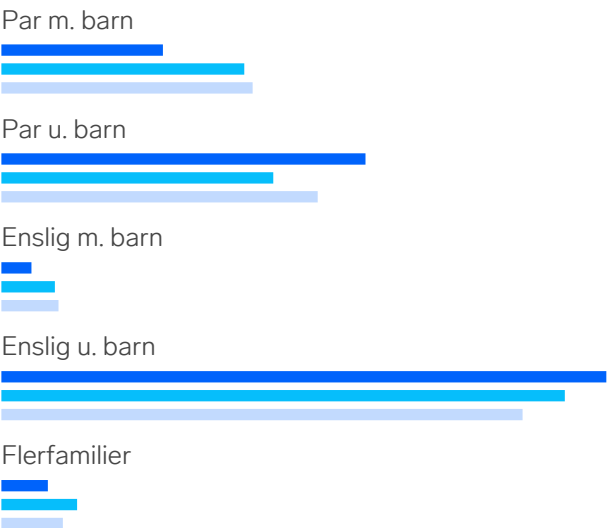
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

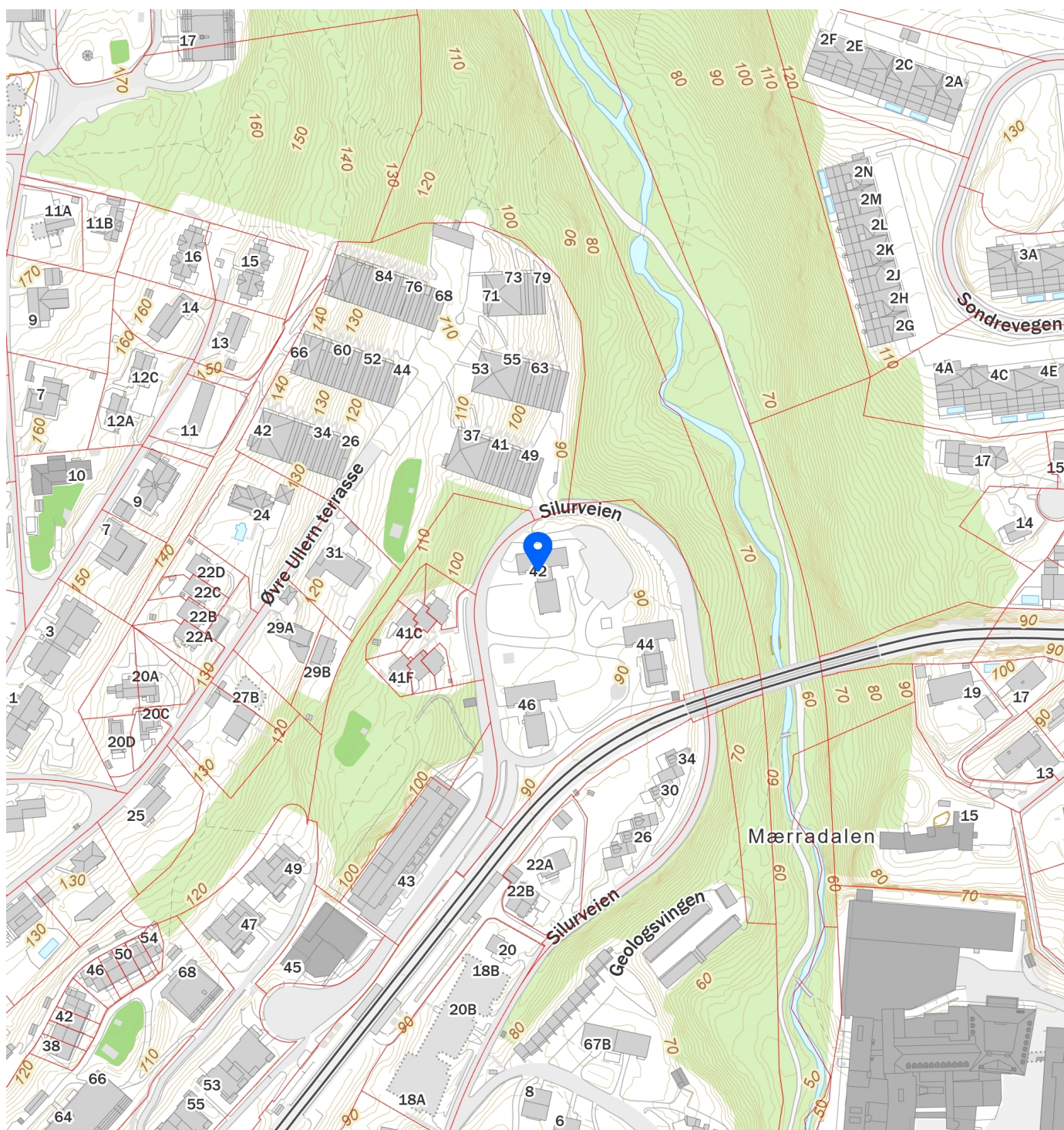
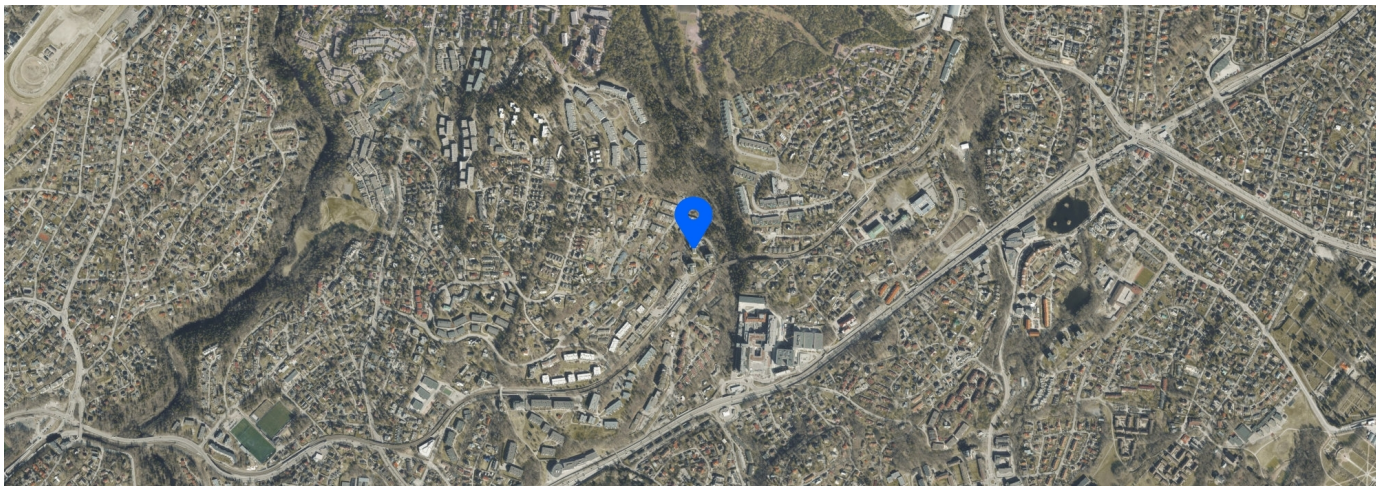


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Husordensregler

GENERELT

- Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og § 3 i Vedtektene for Sameiet Ullernbyggene.
- Klager vedr beboere rettes først til beboer og eier av leiligheten av den enkelte. Øvrige klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller vedkommendes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- I følge vedtektenes §2, 2. ledd, skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret og forretningsfører før innflytting finner sted.
- Utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. SØPPEL OG AVFALL

- I søppelrommet skal det kun kastes husholdningsavfall og papp/papir.
- Husholdningsavfall skal pakkes i ulike plastposer før det kastes i container i søppelrommet. Matavfall kastes i grønne plastposer, plastavfall kastes i lilla poser og øvrig restavfall kastes i andre typer poser. Dette skal kastes i containere for husholdningsavfall.
- Aviser, blader, papp og øvrig papir skal legges i containere for papiravfall. Pappkasser/-kartonger skal flatpakkes før det legges ned.
- Flasker, glass og metallemballasje skal ikke kastes i søppelrommet, men kan leveres til godkjent returpunkt. Nærmeste returpunkt er ved rundkjøringen, Ullernåsen t-banestasjon.
- Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- Det er forbudt å sette fra seg/kaste søppel, skrot og annet avfall på fellesarealene.

- Det er forbudt å kaste søppel og annet ut fra vinduer og balkonger (eks. fuglemat, sigaretter)

4. DYRE- OG HUNDEHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet, forutsatt at de ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal ikke ha adgang til de inngjerdede lekeplassene. Hundeeiere/-passere skal plukke opp etter hunden på opparbeidede fellesarealer.

Sameiets hundeeiere oppfordres til å ta et særlig ansvar også for å plukke opp etter andre hunder på sameiets fellesarealer.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

- Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både inne og ute. Bruk ikke vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
- Vis spesielt hensyn ved å ikke spille høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.
- Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det er tillatt på hverdager mellom kl. 08.00 og 18.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og 16.00.
- Det skal gis nabovarsel for planlagt støyende arbeider. Dette skal henges opp på tavlen ved postkassene, med angivelse av når arbeidet startes og hvor lenge arbeidene antas å vare, og kontaktinformasjon. Bruk sameiets mal for varsel.
- Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ombygninger i den enkelte eierseksjon skal skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ved skifte av sluk skal det sendes søknad til Oslo kommune.
- Vis dovett: Kun urin, avføring og dopapir skal i doen. Andre ting i doen kan medføre at rørene kan tettes. Eksempelvis kan stivnet fett kastes i matavfallet, mens våtservietter, bomull og q-tips skal kastes i restavfallet.
- Ikke hell kaffegrut, fett, olje eller matrester i vasken, det kan tette rørene. Det skal behandles som matavfall eller restavfall.
- Utskifting av ytterdører og vinduer skal være i tråd med sameiets standarder, disse finnes beskrevet på sameiets hjemmesider.
- Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere. Bruk alltid godkjente håndverkere.
- Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer og balkonger.

6. FASADER, BALKONGER OG BODER (herunder markiser og parabolantenner)

Balkonger og boder er å regne for sameiets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for beboer.

Godkjennelse fra styret må innhentes før montering av utvendig markise og evt. andre fasadeendringer. Utvendig montering av parabolantenner tillates ikke.

7. VARMTVANN OG FYRING

- Radiatorene settes i gang på senhøsten og stenges om våren, avhengig av utetemperaturer.
- For at radiatorene skal fungere godt i alle etasjer, bør alle beboere jevnlig lufte radiatorene sine ved å åpne ventilen forsiktig til all luft er sluppet ut. Dette bør gjøres flere ganger gjennom vinterhalvåret.
- For at varmtvann skal sirkulere best mulig i alle etasjer, dvs. at alle etasjer raskt får tilgang til varmtvann, må pakninger i gamle blandebatterier skiftes regelmessig. Gamle blandebatterier bør skiftes ut, ettersom disse kan lekke kaldtvann over i varmtvannet. Det kan medføre at andre beboere over og under aktuell etasje ikke får varmtvann raskt nok, eller får svært varierende temperatur på varmtvannet.

8. PARKERING

- Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt.
- Parkeringskontroll foretas av parkeringsselskap.
- Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Parkeringsbevis må benyttes, uten bevis blir det ilagt gebyr.
- Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

9. FELLESAREALER

- For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- Bruk ikke plenene som gangvei. Det medfører stygge stier i gresset.
- Ballspill skal ikke foregå foran inngangene og inntil husveggene, men er ellers tillatt på sameiets område.
- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Se for øvrig vedtektene § 3.
- Beboere er ansvarlig for opprydding og rengjøring av fellesarealer og heiser etter uttransportering av avfall, juletrær m.m. I tillegg er det beboers ansvar å rydde opp etter egne håndverkere.
- Navneskilt på postkasse skal være av godkjent type.
- Sportsboden i første etasje er reservert til sykler, ski og annet sportsutstyr.

- Inngangsdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.
- Vaskeriet kan benyttes etter forhåndsreservert tid på tavlen utenfor. Det er bare nummererte hengelåser med leilighetens seksjonsnummer som kan benyttes. Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 23.00. Vaskemaskiner og tørketromler, samt vaskerom/rullerom, rengjøres og ryddes etter bruk.
- Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.
- Beboere oppfordres til å støvsuge skinnene i heisdørene regelmessig og ved ulyder, for å få bort småstein og sand. Dette kan hindre skader på heisdørene og kostbare reparasjoner.
- Etasjekorridorene skal være fri for gjenstander, dersom det ikke er felles enighet mellom naboene på aktuell korridor om at spesifikke gjenstander kan stå der.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- Ved brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med frist for å rette opp de påklagede forhold. Se for øvrig vedtektenes § 11 om Mislighold.
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner)

11. ANNET

Praktisk informasjon, råd og tips kan du finne på sameiets hjemmesider www.ullernbyggene.no.

Endret og vedtatt 23. mai 2023



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 511 • 4172 00

SF/kl.

KOPI

Oslo, den
18/2-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 28, bnr. 608, blokk C, Ullern.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Høyhus.

Byggherre

A/S Ullernbyggene v/o.r.sakf. Georg Kahrs, Kirke gt. 15, Oslo.

Byggeomder

Arkne Hansen og Reinhardt, Wergelandsveien 7, Oslo.

Ansvarshavende

Ing. Thor Furuholmen, Karl Johans gt. 39, Oslo.

Journalnr.

59/526.

Avsluttende synsforretning

14/5-62.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Stativ for teppebanking må oppsettes.

Stein Flåata.

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ullernbyggene

Vedtatt på konstituerende møte 30. september 1975. Endringer foretatt på ordinært årsmøte 6. juni 1985, på ekstraordinært årsmøte 14. juni 1989 og på ekstraordinært årsmøte 6. oktober 1999, i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret på ordinært årsmøte 18. april 2012, 23. april 2014, 13. april 2016 , 16.juni.2020 og ekstraordinært årsmøte 16. november 2021
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 12. mai 2022

§ 1 Navn og opprettelse. Eiendommen.

§ 1.1 Sameiets navn er **Sameiet Ullernbyggene**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 3. juni 1975.

Eiendommen gnr 28 bnr 726, Silurveien 42, 44 og 46 er oppdelt i 119 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 1.2 Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 2 Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, se dog § 4 tredje ledd.

Erverver av seksjon, samt leietaker av bruksenheten må meldes til styret for skriftlig godkjenning før overtakelse eller innflytning finner sted. Godkjenningen kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse ansees alltid på tenkt bruk i strid med sameiets

vedtekter.

Den som vil overdra eller leie bort sin seksjon, er forpliktet til å gjøre medkontrahenten kjent med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Seksjonen og fellesarealene kan ikke nyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe og /eller sjenanse. Seksjonen kan kun benyttes til beboelse, det er således ikke tillatt å drive utstrakt hybelutleie eller etablere bokollektiv i leilighet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3 Seksjonseiers forpliktelser

Kjøper av seksjon skal betale gebyr på 2500 kr når eierskiftet gjennomføres ved registrering hos ABBL. ABBL krever inn gebyret sammen med første innbetaling av fellesutgifter.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Skade på eiendommen som skyldes en seksjonseier, vedkommende sin husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, må av seksjonseieren erstattes eller utbedres uten opphold.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnadene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

Hvis en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, er dette å anse som vesentlig mislighold.

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

§ 5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren eventuelt har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Det er forbudt å gjøre endringer på felles brannvarslingsanlegg i seksjonene.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

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.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder for eksempel trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevægger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fatte vedtak om opprettelse av fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Den enkelte seksjonseier innbetaler til fondet åkontobeløp fastsatt av styret.

§ 9 Kameraovervåkning

Sameiet har kameraovervåkning og er underlagt reglene for dette.

Sameiet har installert kameraovervåkning i alle kjellerganger, i, inngangspartier, sykkelbod og søppelrom for å forebygge tyveri og hærverk. Spørsmål knyttet til overvåkningskameraene rettes til styret. Opptakene slettes etter 7 dager. Tyveri og hærverk med antatt dato og tidspunkt må derfor meddeles styret umiddelbart.

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon

§ 13 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. Fra 2021 vil all kommunikasjon med seksjonseierne skje elektronisk.

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

Sammen med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap og revisjonsberetning samt forslag til driftsbudsjett. Innkallingen skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse og dokumentene skal være tilgjengelige på årsmøtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- 1) konstituering,
- 2) informasjon fra styret,
- 3) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- 4) eventuell godtgjørelse til styret,
- 5) driftsbudsjett,
- 6) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- 8) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15 Møteledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ~~ikke~~ opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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) vedtektsendringer.

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

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

Årsmøtet kan vedta endring av husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 Styret

Sameiet ledes av et styre, som velges av årsmøtet og som består av 4 til 5 medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Dersom styret består av 4 medlemmer, skal det velges 2

varamedlemmer, ved 5 medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styrelederen velges særskilt. Styret kan velge nestleder. Minst halvparten av medlemmene skal være seksjonseiere.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret ansetter forretningsfører, vaktmester, vaskehjelp og eventuelle andre funksjonærer og fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

I felles anliggender forplikter styret seksjonseierne ved underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 23 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 24 Eierseksjonsloven

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

2017 nr. 65.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Silurveien 42
0380 OSLO
Gnr./Bnr.: 28/726
Seksjonsnr. : 2
Oslo kommune

Areal

Boligblokk.
Bruksareal: 76 m²

Totalt bruksareal (BRA): 76 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.03.2025
Referansenummer	15067403
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0014
Hjemmelshaver/selger	Phyllis Anne Thorenfeldt
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	07.03.2025 16:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Silurveien 42
Postnummer/sted	0380 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	28/726
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 11819 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligblokk.	1961.		

Byggemåte

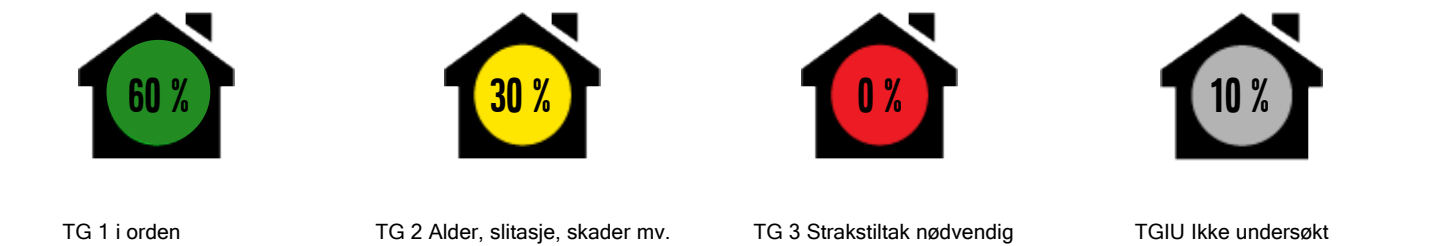
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Ullernbyggene beliggende i bydel Ullern i Oslo kommune.

Boligblokk over 10. etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besikket). Utvendige fasader forblendet i pusset mur. Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 2000. Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles sentralfyringsanlegg.

Leiligheten beliggende i byggets 1. etasje med adkomst via felles trappeoppgang og heisadkomst. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer to boder i kjelleretasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 1. etasje.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligblokk.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod, kjeller.		2		2	
		Bod.			
Bod, kjeller.		4		4	
		Bod.			
1. etasje.	70			70	3
	Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
SUM	70	6		76	3
Total bruksareal: 76 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to boder i kjeller/underetasje oppmålt til 2 og 4 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder balkong oppmålt til 3 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 70 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad med sluk datert fra 2003. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Tak-ess belagt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Frittstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Det er ikke montert vannlås på servant. Utbedringer bør påregnes.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, innfelt oppvaskmaskin, innfelt vaskemaskin og innfelt kjøleskap. Keramisk platetopp og ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
		Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Vannrør	Anbefales å montere automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettgolv og flislagt gulv ved entré. Malte vegg-og himlingsflater. Glatte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskiller av betong.

 **TG 2** Skjevhetmåling | Det er merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm på 2,0 meter. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Videre undersøkelser anbefales.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Avløpsrør av typen plast. Hovedstoppekran for vannrør plassert på bad. Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 2** Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | Alder på det tekniske anlegget (radiatorer med rørføringer) vurderes å være redusert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Radiator på bad er innebygget uten mulighet for inspeksjon og service. Tiltak anbefales.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Hovedstoppekran | Funksjonstesting ikke utført.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert på vegg ved felles gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 2000.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong oppmålt til 3 m2. Rekkverk av betong.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Bad: 2,26 meter. Øvrige rom: Ca 2,53 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt byggetegninger.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]