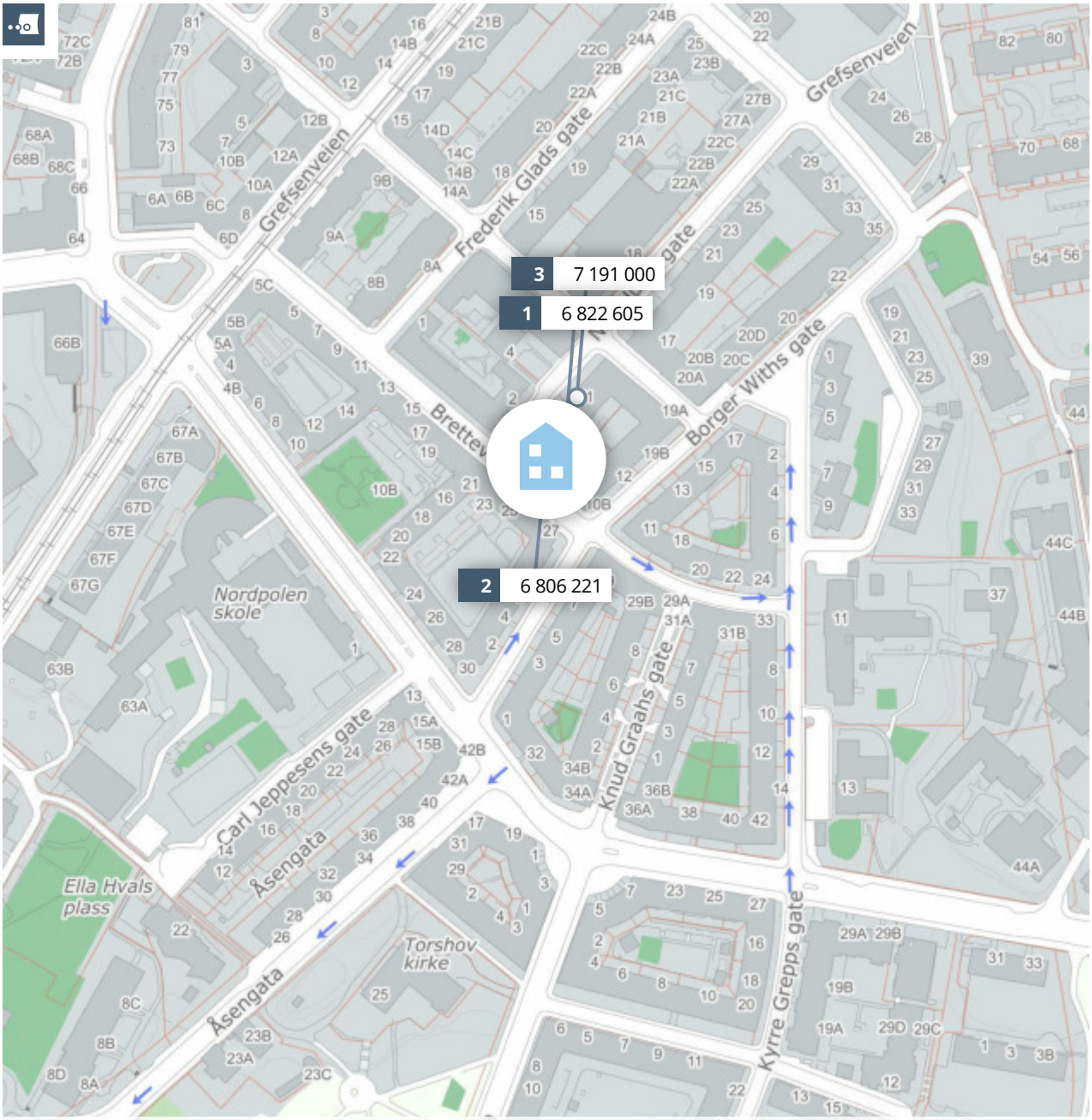
NILS HUUS GATE 9A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

NILS HUUS' GATE 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 19.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Huus' gate 9 A, 0482 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 224 BNR 277 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

6 550 000

278 880	6 828 880	100 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	9 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	4 970
Formue	307 822
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

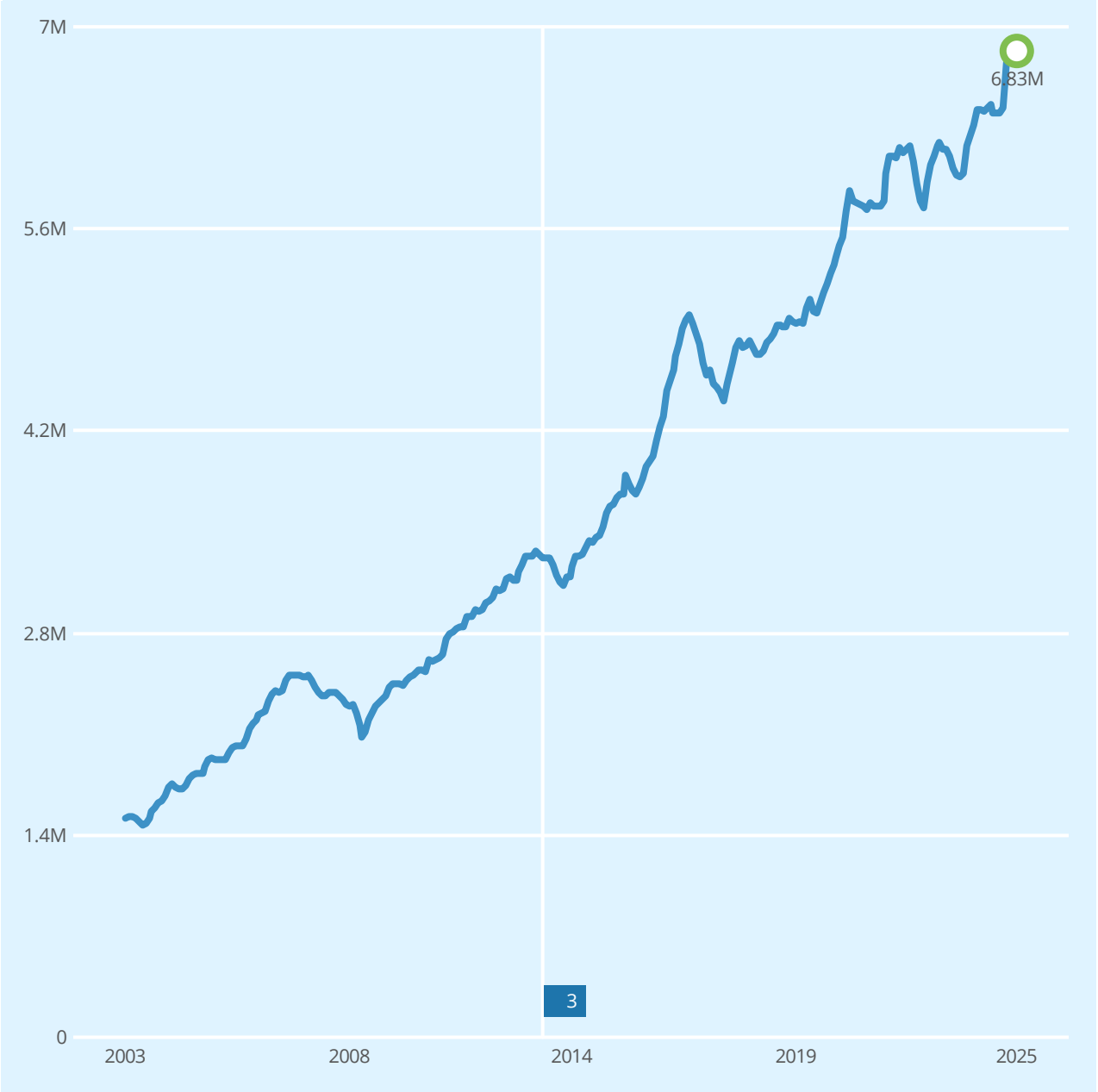
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nils Huus' gate 9 B 68 m² 1953 3. etg 2 sov	24.04.2024	6 200 000	**6 535 000**	287 605	6 822 605	**100 332**
2 Nils Huus' gate 9 A 68 m² 1953 - etg 2 sov	18.02.2025	6 400 000	**6 525 000**	281 221	6 806 221	**100 091**
3 Nils Huus' gate 11 69 m² 1976 5. etg 2 sov	28.03.2025	6 650 000	**7 150 000**	41 000	7 191 000	**104 217**

Meget lekker 3-roms toppleilighet med nordvestvendt balkong på 7 kvm og svært godt utsyn. Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 5 etasje i et tilbaketrukket område. Leiligheten er gjennomgående og har en god planløsning. Fantastisk og svært romslig oppholdsrom vendt mot nordvest. Dette skaper et hyggelig og lyst samlingspunkt i leiligheten. Her er det plass til stor sofaseksjon, mediemøblement og spisestue. Det er åpen stue- og kjøkkenløsning hvor det er flott innredning med lyse fronter, heltre benkeplate og helintegrerte hvitevarer. Svært gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Det er også plass til å etablere kjøkkenøy i midten for ekstra oppbevaring-, benke-, eller sitteplass. Fra stuen har man utgang til nordvestvendt balkong på ca. 7 kvm. Her kan man skape en helt egen oase med utemøblement, grill og vakker beplantning. Nyt lange varme sommerdager med venner, familie eller eget selskap. Dette er en flott forlengelse av stuen fra tidlig vår til sen høst. Her kan man nyte utsikt mot blant annet Oslo by og Oslofjorden. Leiligheten har to gode soverom med plass til senger, nattbord og gode garderobeløsninger. Videre er svært lekkert baderom oppusset i 2019 i regi av aksjelaget. Baderommet er innredet med dusjhjørne, baderomsinnredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin. I forbindelse med rehabilitering av våtrom ble også innvendige rør rehabilitert. Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert til 2019. I tillegg til gode oppbevaringsmuligheter i leiligheten, disponeres tre boder på tilsammen ca. 9 kvm. Borettslaget er også velutstyrt med fellesvaskeri og mulighet for å leie parkeringsplass på tomten. Området er tilbaketrukket og stille med kort vei til flere matbutikker, kollektivforbindelser og grøntområder. Her kan man flytte rett inn!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



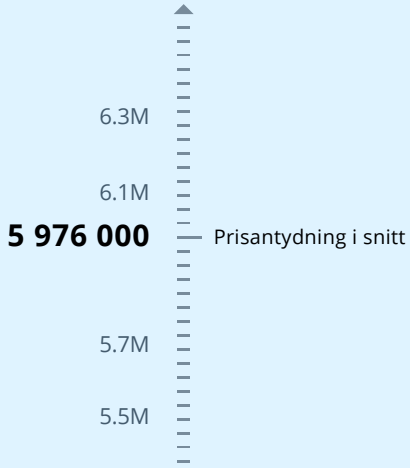
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

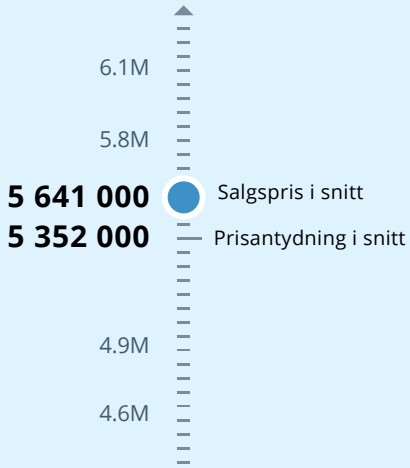


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

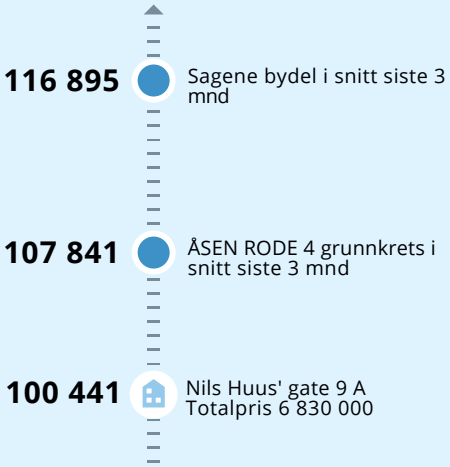


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
169250027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Fjelldal Ingebrigtsen	Jørgen Berntsen Engnestangen

Gateadresse
Nils Huus gate 9

Poststed	Postnr
Oslo	0481

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250027

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvidelse og rehabilitering av baderom, samt utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og stoppekraner. Utført i regi av boligselskapet i 2019.

Arbeid utført av: Baderomsentreprenøren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettesjikt, membran og sluk ble skiftet ut som en del av rehabiliteringen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt av OBOS Prosjekt/Baderomsentreprenøren.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen millimeter høydeforskjell mellom gulv i kjøkkensonen og gulv i stuesonen. Dette er ikke synlig, men kan kjennes når man går på gulvet i dette området.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker gruppen installerte varmekabler, 2.stk nye kurser, 6stk. downlights, lys i speil og stikk ved speil på bad. og stikk til water guard. EDA Elektro Data Oslo rettet opp 2 avvik etter elkontroll. Oslo Elektriske skal i følge forrige eier rettet opp et avvik etter el-tilsyn i 2019, har ikke papirer på dette.

Arbeid utført av: Elektriker gruppen, EDA Elektro data Oslo og Oslo Elektrikere AS

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 21037 [nh9a-L.38].pdf

Samsvarserklæring - Ordre 21535 [nh9A-L.38 - feil søkning].pdf

Samsvarserklæring - Ordre 20516066.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 169250027

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført El-kontroll i 2025 av EDA Elektro Data Oslo. Funnet 2 avvik og en anbefaling, 2 avvik er rettet opp. I følge forrige eier ble det utført en el-kontroll i 2019. Utført av Rejlers Elsikkerhet AS (via Hafslund Nett AS) I 2019. Ble funnet ett avvik, som ble rettet opp. Har ikke papirer på dette.

Filer

2504 Elektro - NEK 405-2 Bolig Oppdelt - Nils Huus' gate 9A (1).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak byttet i regi av boligselskapet i 2006/2007

Arbeid utført av: Ikke kjent.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250027

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

ChecklistReport-7391-12119.pdf
Sjekkliste - Bad [Nexans varmekabler].pdf
ChecklistReport_NELFO-7391-12120.pdf
Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf
Sjekkliste - Bildedokumentasjon.pdf
Sjekkliste - Sluttkontroll R1.pdf
Risikovurdering R1 [Risikovurdering R1]11917931710.pdf
Sluttkontroll R1 [Sluttkontroll R1]11918412030.pdf
Sluttkontroll 20516066.pdf
Risikovurdering 20516066.pdf

Document reference: 169250027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169250027

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Fjelldal Ingebrigtsen	9f806e0d6a4ac398c459dd2e35e9f486eeac1267	12.04.2025 13:05:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Berntsen Engnestangen	25194c8ec69288c2dcaf8c2062b176f38f3c2588	12.04.2025 13:05:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 169250027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Sandakerkomplekset AS		**Vår ref.:**	836/38	**Fødselsdato eier:**	06.01.1993
Nils Huus' gate 9A		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	14.08.1995
0482 OSLO		**Eiere:**	Jørgen Berntsen, Malin Fjelldal Ingebrigtsen		
Organisasjonsnr:	933 413 144	**Aksje:**	38	**Aksjeboenhetsnr:**	38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 970**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	329
	à konto varmtvann	250
	Renter og avdrag	2 000
	Kabel-TV-avgift	469
	Felleskostnader	1 922

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	278 880	Gjeld siste årsoppg.:	564 203
Klient ajourf. lån:	11 861 262	Klient gj. s. årsoppg.:	23 696 530

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369457148, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 10.04.2025: 11 712 997

Andel av saldo: 278 881

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Joar Strømseng

Adresse: Borger Withs gate 10

Postnr/-sted: 0482 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	564 203	Andre inntekter:	1 526
Annen formue:	307 822	Utgifter:	10 965		

7: Pålydende

Pålydende:	2 500	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	38	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	38

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 224/277

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1773048-5.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Boligopplysninger:

Sandakerkomplekset AS	**Vår ref.:**	836/38	**Fødselsdato eier:**	06.01.1993
Nils Huus' gate 9A	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	14.08.1995
0482 OSLO	**Eiere:**	Jørgen Berntsen, Malin Fjelldal Ingebrigtsen		

Organisasjonsnr: 933 413 144

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

TV/BREDBÅND
Boligaksjeselskapet har kollektiv avtale med Global Connect om kabel-tv og/eller bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

RENHOLD
Sandakerkomplekset AS har avtale om trappevask med Oslo Renholdskompani.

Annen informasjon:

Tilstandsrapport

Nils Huus' gate 9 A, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 277

Aksjenummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 17.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25128 **Referansenummer:** OD4276

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 5.etasje (toppetasje) med nordvestvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker i Oslo.

Leiligheten har naturlig avtrekksventilasjon.
Kamin for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann er opplyst å være fra felles anlegg i kjeller.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate samt heldekkende servant i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2019, i regi av aksjeselskapet.
Eier innehar dokumentasjon (FDV-mappe) på utførte arbeider.
Arbeidene omfattet blant annet utvidelse og rehabilitering av baderom, samt utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og stoppekraner.
Baderommet har servantinnredning, veggmontert klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong som vender ut mot gate.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

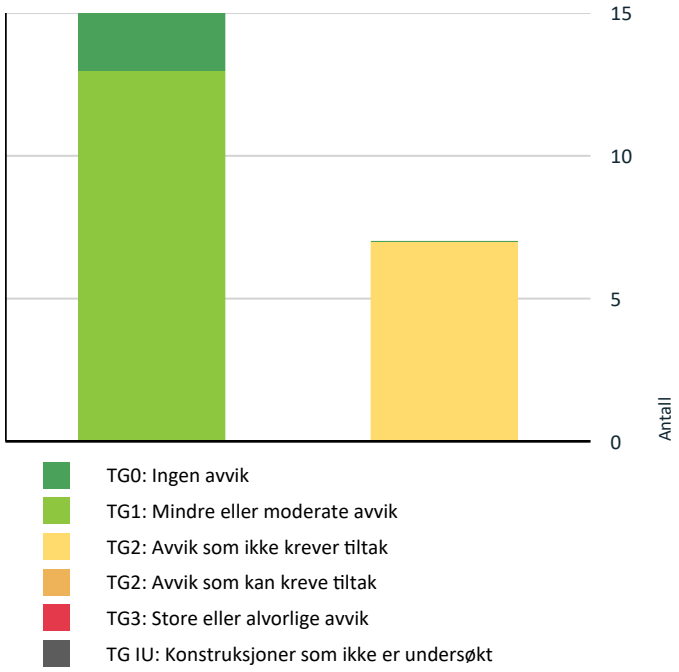
3-roms leilighet i 5. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen endringer mellom dagens planløsning og opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er revet, for å lage en åpen løsning.
- Baderommet er noe utvidet.

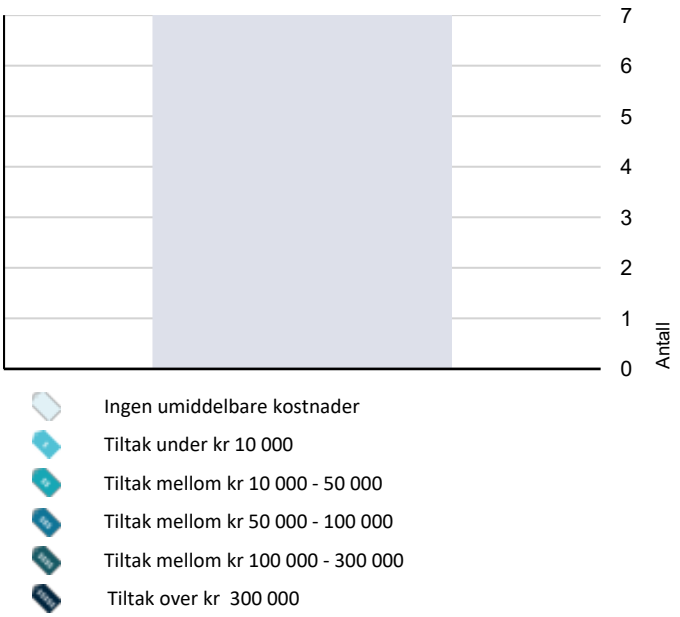
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 5. etasje

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE



Byggeår
1953

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren har malt innside.

Døren er ikke merket med produksjonsår.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand og funksjonalitet.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Flislagt betongdekke.

Manuell markise er montert.

Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein eller plater.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,53 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme. Noe høydeforskjell i overgang mellom kjøkken og stuesone.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Originale pipeløp i teglstein i bygningen.
Pipeløp ble rehabilitert i 2017.

Tilkoblet hjørnemontert kamin for vedfyring i stue.
Glassplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Soverom 1:
Garderobeskap med folierte fronter.

Soverom 2:
Garderobeskap med speil-skyvedør.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2019, i regi av aksjeselskapet.

Eier innehar dokumentasjon (FDV-mappe) på utførte arbeider.

Arbeidene omfattet blant annet utvidelse og rehabilitering av baderom, samt utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og stoppekraner.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger (60x60 cm fliser).

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
60x60 cm fliser.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 46 mm.
Dette er innenfor dagens krav.
Det er i tillegg synlig membran som er trukket opp ved terskel.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.

Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate samt heldekkende servant i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.

Noe eldre og slitte downlights (halogen) under overskap.
Ved befaring manglet glass/lokk over det ene lyspunktet.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

———

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.
Eldre downlights er vurdert under punktet "elektrisk anlegg" i rapporten.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilatorhette i stål, med kullfilter, over stekesone.

Ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning. "manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), opplyst å være lagt opp nytt i 2019, i forbindelse med modernisering av våtrommene i selskapet.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i innkassing over klosett på bad.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Det er benyttet rørkoblinger som sørger for tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne stoppekraner er plassert i fordelerskap på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles avløpsrør.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Dagens eier har fått utført EL-kontroll i leiligheten.
Kontrollen ble utført 09.04.2025, av EDA Elektro Data Oslo AS.

Det ble i 2025 utført elektriske arbeider, i etterkant av el-kontroll.
Arbeidene ble utført av EDA Elektro Data Oslo AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 11.04.2025.

Det ble i 2019 utført elektriske arbeider, etter feilsøking på kjøkken med funn av mangler.
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 11.07.2019.

Det ble utført elektriske arbeider i 2019, i forbindelse med baderomsmodernisering.
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 05.06.2019.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Tilstandsrapport

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Eldre downlights under overskap på kjøkken bør vurderes byttet ut.

———

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

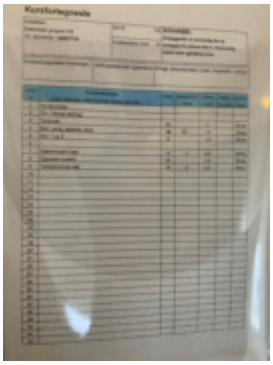
Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

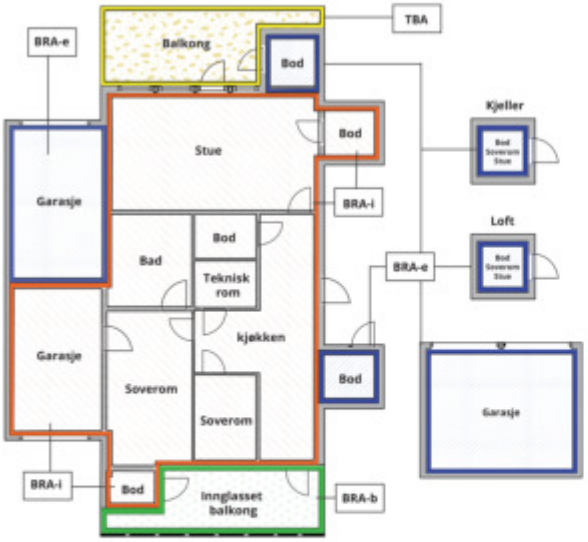
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 5. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
5. Etasje	68			68	7		68
Kjeller		4		4			4
Loft		5		5		3	8
SUM	**68**	**9**			**7**	**3**	**80**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7 m².

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 2,8 m² og ca. 1,4 m². Begge boder er merket nr.38.

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 5 m², merket nr.38.
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 8 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er noen endringer mellom dagens planløsning og opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er revet, for å lage en åpen løsning.
- Baderommet er noe utvidet.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Utført elektriske arbeider/utbedring i etterkant av EL-kontroll.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 5. etasje	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Malin Fjelldal Ingebrigtsen og Jørgen Berntsen Engnestangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	277	0	0	769.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Nils Huus' gate 9 A

Hjemmelshaver
Sandakerkomplekset AS

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
38/Sandakerkomplekset AS	933413144	38	OBOS - 02333	Malin Fjelldal Ingebrigtsen og Jørgen Berntsen Engnestangen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
38	2 500	307 822	*31.12.2024*	278 880	*01.04.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 5.etasje (toppetasje) med nordvestvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker i Oslo.
Restauranter, kaféer, butikker, frisør, kiosk og nærbutikk med dagligvarer innen gangavstand.
Alle servicefunksjoner i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Storo Storsenter med et rikt utvalg av butikker og Sandaker senter.
Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker.
10 minutters gange til BI i Nydalen. Treningssenter i Nydalen og på Storo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-bane.
Trikk og bussholdeplass i Grefsenveien/Hans Nielsen Hauges gate og T-baneringen med stopp på Storo og Sinsen ligger i nærheten.

Om tomten

Felles tomt på 769 m².
Felles gårdsrom med gressplen, lekeapparater, sittegrupper, variert beplantning og asfalterte internveier.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 970,- pr. måned (kr. 59 640,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer felleskostnader, kapitalkostnader, Akonto varmtvann, TV/Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokker.
Bygning oppført i 1953 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 11.01.1963.
Ferdigattest for felles våtromsprosjekt foreligger, datert 11.03.2020.

I 2020 ble det installert målere for avlesning av varmtvann.
Det ble i 2019 gjennomført modernisering av alle våtrommene/bad i selskapet.
I 2019 ble det lagt inn felles fibernett samt lagt opp for felles varmtvann.
Pipeløp i selskapet ble rehabilitert i 2017.
Rørfornying av bunnledning ble utført i 2017.
Trådløse røykvarslere ble installert i 2012.
Lysarmaturer i trappeganger ble byttet i 2011.
Trappeganger ble malt i 2008.
Taket ble tekket om i 2005.
I 2005 ble det også utført utvendig etterisolering av bygningsmassen.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1773048-5.1	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OD4276

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Kontrollrapport

Elektro - NEK 405-2 Bolig Oppdelt

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Utført: 09.04.2025

Kontrollør: Helge Løkken (Tlf: 922 05 616 E-post: helge.lokken@eda.no)
Kontrollnummer: 2504

EDA
Elektro Data AS

Opplysninger

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A
Boligen, 04 Informasjon

Oppdragsgiver

Navn:	Boligkontroll
Adresse:	Nils Huus' gate 9A
Postnr/sted:	0482 / Oslo
Kontaktperson:	Jørgen Engnestangen

Anleggsinformasjon

Type:	Boliginstallasjon i blokk
Installasjonsår:	1953
Beskrivelse:	Orginalt bygd 1953, oppgradert noe i ettertid, bad renovert i 2019
Referansenivå norm:	Rødboka, NEK 400:2018
Spenningssystem:	IT 230V

Kontrollforetak

Navn:	Eda Elektro Data Oslo AS
Adresse:	Haavard Martinsens vei 30
Postnr/sted:	0978 Oslo
Sertifikatnr/gyldig til:	804.16-5462 / 21.02.2028
Uavhengighetsnivå:	Nivå C - Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.

Kontrollør

Navn:	Helge Løkken
Epost:	helge.lokken@eda.no
Telefonnr:	922 05 616
Sertifikatnr/gyldig til:	Elkontroll: 804.15-6046 / 02.07.2027 Termografering: 804.13-3252 / 30.06.2026

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt:	Elkontroll av anlegget ifm. salg av bolig
Konklusjon:	God stand alder tatt i betraktning

Oversikt

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Avvik

	3 - HASTER	2 - Må utbedres	1 - Bør utbedres	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	0	1	0	2	1
01 Inntak og Sikringsskap	0	0	0	0	2	0
02 Installasjonen	0	0	1	0	0	1
03 Brannvern	0	0	0	0	0	0
04 Informasjon	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	0	1	0	2	1

Avvik

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

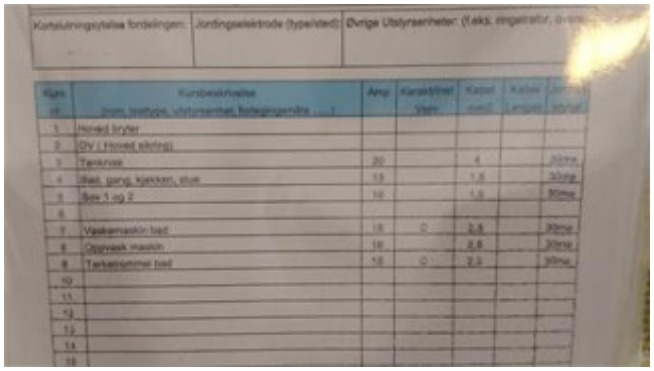
Id: 3984 **Utbedret 11.04.2025 Helge Løkken**

Kabler/ledere er ikke riktig dimensjonert.
Det er benyttet 13A på skjult forlegning (A1) Det er kun tillatt med forlegning C

Tiltak

Kabler/ledere må dimensjoneres riktig (FEL §21, §28).





Kommentar

Byttet sikring til 10A

Utbedret av:
Christer Berntsen
Eda Elektro Data Oslo AS

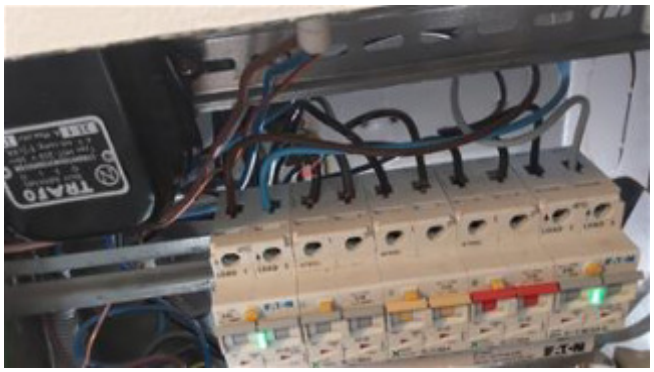
Avvik

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Id: 3983 **Utbedret 11.04.2025 Helge Løkken**

Hovedjord er tilkoblet, men denne kabelen er ikke merket med GulGrønn



Tiltak

Hovedjord må utbedres.

Kommentar

Merket jordleder med gul/grønn

Utbedret av:
Christer Berntsen
Eda Elektro Data Oslo AS

Avvik

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 02 Installasjonen

Id: 3985 **1 - Bør utbedres**

Elektrisk utstyr er ikke ok.
Det anbefales å bytte lys under kjøkkenskap. Tegn på aldring

Tiltak

Elektrisk utstyr må utbedres.





Målinger

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Kontroll: 2504 Elektro - NEK 405-2 Bolig Oppdelt

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Boligen							
01 Inntak og Sikringsskap	1618	Stekovn	Motstand			0,17	Ohm
01 Inntak og Sikringsskap	1619	Siste stikk på kjøkkenkurs	Motstand			0,18	Ohm
01 Inntak og Sikringsskap	1620	Sluk	Motstand			0,12	Ohm
01 Inntak og Sikringsskap	1621	Stikk på bad	Motstand			0,03	Ohm
01 Inntak og Sikringsskap	1617	Hele installasjonen	Resistans	1		34	Mohm
01 Inntak og Sikringsskap	1611	Kurs 4	Strøm			24	mA
01 Inntak og Sikringsskap	1612	Kurs 3	Strøm			24	mA
01 Inntak og Sikringsskap	1613	Kurs 5	Strøm			24	mA
01 Inntak og Sikringsskap	1614	Kurs 7	Strøm			27	mA
01 Inntak og Sikringsskap	1615	Kurs 8	Strøm			25,5	mA
01 Inntak og Sikringsskap	1616	Kurs 9	Strøm			28,5	mA

Sjekkliste

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er hovedjord tilkoblet og inntakt? *Tiltak id: 3983*	Avvik
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	OK
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tettet?	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling?	OK
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav? *Tiltak id: 3984*	Avvik
Er skrusikringer og bunnskruer ettertrukket?	Ikke aktuelt
Er systemer for jording ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok? *Måle-Id: 1618,1619,1620,1621*	OK
Er det utført isolasjonsmåling? *Måle-Id: 1617*	OK
Er jordfeilbryter ok? *Måle-Id: 1611,1612,1613,1614,1615,1616*	OK
Er jordfeilvarsler ok?	Ikke aktuelt
Er overspenningsvern ok?	Ikke aktuelt
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	Ikke aktuelt
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 02 Installasjonen

Prosedyre	Status
02 INSTALLASJONEN FORØVRIG	
Er jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og til fordelingen ok?	OK
Er kabler og ledninger korrekt installert?	OK
Er kabler og ledninger ok?	OK
Er skjøteledninger ok?	OK
Er elektrisk utstyr ok? *Tiltak id: 3985*	Avvik
Er elektrisk utstyr montert i henhold til monteringsanvisninger?	OK
Blir elektrisk utstyr vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger?	OK
Er kabler forsvarlig festet?	OK
Er det benyttet riktig kabelsko ift tverrsnitt?	Ikke aktuelt
Er kabler uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er bevegelige ledninger egnet for det de brukes til?	OK
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er utstyr forsvarlig festet/forankret?	OK
Er utstyr fri for skader?	OK
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	Ikke aktuelt
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 03 Brannvern

Prosedyre	Status
03 BRANNVERN	
Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom)	OK
Blir røykvarslerne i boligen kontrollert ved funksjonsprøve i samsvar med leverandørens anvisninger?	OK
Er manuelt slokkeutstyr ok?	OK
Er boligeier informert om at brannslukkingsapparatet må snus på hodet med jevne mellomrom?	OK
Er boligeier informert om service på slukkeapparater?	OK
Er det installert tilstrekkelig med brannslokkeapparater?	OK
Er alle pulverapparat ok?	OK
Er batterirøykvarsler ok?	OK
Er røykvarslere testet og ok?	OK
Er boligeier informert om batteribytte på røykvarslere?	OK
Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?	OK
Høres røykvarsler tilfredsstillende i alle soverom?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	Ikke aktuelt
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A

Boligen, 04 Informasjon

Prosedyre	Status
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbranner?	OK
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om risikoen ved løse lamper i barnerom?	OK
Er boligeier informert om ovner i barnerom?	OK
Er boligeier informert om risiko for TV- og monitorbranner?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	Ikke aktuelt
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Romliste

Boligkontroll
Nils Huus' gate 9A
Boligen, 02 Installasjonen

Romnr	Type	Etg	Område	Kommentar	Status

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024
i Sandakerkomplekset AS org.nr. 933413144

Møtedato:	tirsdag, 7. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Nordpolen Skole
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Geir Søndeland foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
13 aksjonærer
0 fullmakter
Totalt 13 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg: 2024
Styremedlem	Glenn Roer	På valg: 2024
Styremedlem	Anne Gro Johansen	På valg: 2025
Varamedlem	Lena Langgård	På valg: 2024
Varamedlem	Mona Limi Hansen	På valg: 2025

Valg:
Det skal velges en styreleder, et styremedlem og et varamedlem.

Joar Strømseng stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.
Glenn Roer stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Susanne Weiser stiller som varamedlem for 2 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg: 2026
Styremedlem:	Glenn Roer	På valg: 2026
Styremedlem:	Anne Gro Johansen	På valg: 2025
Varamedlem:	Mona Limi Hansen	På valg: 2025
Varamedlem:	Susanne Weiser	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Oppsigelse avtale med Telenor

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers innstilling:
Avtalen beholdes.

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

Styrets forslag til vedtak:
Dagens avtale reforhandles og beholdes.

Vedtak: 7 stemmer

Møtet ble avsluttet klokken 18:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Geir Søndeland

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-05-08 12:59:36 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - 9d475b5a-0417-4265-a975-972339778f5e

2024-05-09 09:07:52 UTC+00:00

Geir Roen Søndeland

bankID

NO BankID - 7f5f05c0-59e6-43ec-a47b-3e48e8560a24

Document ID: 74728994-c652-4279-b2f2-c3e52da567ba

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING



SANDAKERKOMPLEKSET AS

TIRSDAG 7. MAI 2024
KL. 18:00

STED:
Nordpolen Skole
Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sandakerkomplekset AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 07.05.2024
Tidspunkt: 18:00
Sted: Nordpolen Skole. Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Roy Røisland v/NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Roy Røisland v/NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023
Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Årsregnskapet for 2023 fulgte i egen sending. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2024
Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80 000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg: 2024
Styremedlem	Glenn Roer	På valg: 2024
Styremedlem	Anne Gro Johansen	På valg: 2025
Varamedlem	Lena Langgård	På valg: 2024
Varamedlem	Mona Limi Hansen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem.
Lena Langgård valgt som vara i 2023 fratrer da hun flytter fra selskapet,

Styrets innstilling:

Styreleder for 2 år:	Joar Strømseng
Styremedlem for 2 år:	Glenn Roer
Varamedlem for 2 år:	ingen innkomne forslag, kandidater presenteres på møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Oppsigelse av tv-avtale med Telenor

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
På årsmøtet 2023 ble det fremmet forslag om å si opp avtalen med Telenor om leveranse av TV signaler. Det ble da besluttet at dette skulle tas opp når avtalen utløper i 2024. Saken ble tidligere tatt opp på GF 2022, og det ble da besluttet at avtalen skulle revurderes ved utløp.

Styrets innstilling:
Avtalen beholdes.

Forslag til vedtak:
Dagens avtale reforhandles og beholdes.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
SANDAKERKOMPLEKSET AS
933413144

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Joar Strømseng	På valg 2024
Styremedlem	Glenn Roer	På valg 2024
Styremedlem	Anne Gro Johansen	På valg 2025
Varamedlem	Lena Langgård *(Valgt 2023, flytter ut ila. 2024)*	På valg 2025
Varamedlem	Mona Limi Hansen	På valg 2025

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	styret@sandakerkomplekset.no
Postadresse:	Sandakerkomplekset AS c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sandakerkomplekset AS C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenummer:	1773048-2.1

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Det er i 2023 avholdt 5 styremøter og behandlet 11 saker. I tillegg har styret hatt kontakt på telefon ved behov.

Styret har besluttet å bytte forretningsfører.
Ny forretningsfører blir: **Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.**
Endringen vil tre i kraft fra 1/7-2024.

Eiendommen:

Selskapets eiendom Borger Withs Gate 10A/B og 12 har gårdsnr. 224 og bruksnr. 077
Selskapets eiendom Nils Huusgate 9a/9b har gårdsnr. 224 og bruksnr. 277
Selskapet eier selv tomtene som de to byggene er oppført på.

Trappevask er i henhold til kontrakt utført av Oslo Renholdskompani ACM.
Snørydding er i henhold til kontrakt utført av Vaktmesterkompaniet AS.

Overdragelser av aksjer:
I løpet av 2023 ble det omsatt 3 leiligheter.

Styret i
Sandakerkomplekset AS

Sandakerkomplekset AS
2023

Årsregnskap for Sandakerkomplekset AS

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		2 232 390	2 013 380	2 249 280	2 301 437
Andre inntekter		3 340	1 474	496	1 745
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 235 730**	**2 014 853**	**2 249 776**	**2 303 183**
Lønn og personalkostnader	2	79 870	79 870	79 870	91 280
Renhold		63 416	64 621	64 200	67 000
Kabel-TV/Bredbånd		371 059	338 948	348 344	399 700
Kommunale avgifter		368 885	301 679	346 300	408 800
Strøm og nettleie		-224 132	198 323	12 500	57 400
Andre driftskostnader	3	31 060	34 311	36 000	27 100
Reparasjon og vedlikehold	3	43 500	-97 948	970 000	980 000
Eksterne tjenester	3	100 793	89 985	82 800	81 700
Serviceavtaler	3	15 403	14 463	15 500	16 100
Forsikringer		76 763	70 700	79 200	81 400
Andre kostnader	3	33 079	31 684	35 450	30 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**959 697**	**1 126 635**	**2 070 164**	**2 241 180**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 276 034**	**888 218**	**179 612**	**62 003**
DRIFTSRESULTAT:		**1 276 034**	**888 218**	**179 612**	**62 003**
Finansinntekter		36 964	10 111	0	0
Finanskostnader		676 965	415 362	539 000	430 149
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-640 001**	**-405 251**	**-539 000**	**-430 149**
ÅRSRESULTAT		**636 032**	**482 967**	**-359 388**	**-368 146**
Resultat		**636 032**	**482 967**	**-359 388**	**-368 146**
Overført annen egenkapital		**626 324**	**482 967**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**626 324**	**482 967**	**0**	**0**

Balanse

Sandakerkomplekset AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 326 000	2 326 000
Sum varige driftsmidler		**2 326 000**	**2 326 000**
Sum anleggsmidler		**2 326 000**	**2 326 000**
Kundefordringer		35	9 368
Forskuddsbetalte kostnader		350 446	307 608
Sum fordringer		**350 481**	**316 976**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 090 113	2 275 501
SUM OMLØPSMIDLER		2 440 594	2 592 476
SUM EIENDELER		**4 766 594**	**4 918 476**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		**105 000**	**105 000**
Annen opptjent egenkapital		-8 156 795	-8 792 827
Sum opptjent egenkapital		-8 156 795	-8 792 827
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-8 051 795**	**-8 687 827**
Obligasjonsinnskudd		745 000	745 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 079 410	12 403 815
Sum annen langsiktig gjeld		**12 824 410**	**13 148 815**
Leverandørgjeld		100 557	304 306
Annen kortsiktig gjeld		-106 578	153 183
Sum kortsiktig gjeld		**-6 021**	**457 489**
SUM GJELD		**12 818 389**	**13 606 304**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 766 594**	**4 918 476**

OSLO,
Sandakerkomplekset AS

Joar Strømseng	Ingrid Harboe	Mona Limi Hansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

Sandakerkomplekset AS

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 134 988**	**2 057 891**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	636 032	482 967
Endring langsiktige lån	-324 405	-405 870
B. Årets endring i disponible midler	**311 627**	**77 097**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**2 446 615**	**2 134 988**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	350 481	316 976
Kontanter og Bank	2 090 113	2 275 501
Omløpsmidler	**2 440 594**	**2 592 476**
Kortsiktig gjeld	6 021	-457 489
Disponible midler	**2 446 615**	**2 134 988**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	968 436
Fakturert renter og avdrag	900 502
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	347 452
Fakturert parkering/garasje	16 000
Andre inntekter	3 340
Sum driftsinntekter	**2 235 730**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar/Lønn	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum lønn	**79 870**	**79 870**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2023
Revisjonshonorar	**11 073**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	26 669
Andre driftskostnader eiendom	4 391
Sum andre driftskostnader	**31 060**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	18 097
Rep. og vedlikehold bygning - Techem Norge	15 403
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**43 500**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	11 073
Andre konsulenthonorarer	26 623
Forretningsførsel og regnskap	44 940
Ligningsoppgaver	14 438
Annen fremmed tjeneste	3 719
Sum eksterne tjenester	**100 793**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	15 403
Sum serviceavtaler	**15 403**

Andre kostnader

	2023
Leie container	19 419
Lisens og systemkostnader	5 205
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	4 338
Bank- og kortgebyrer	3 431
Gebyrer ved purring	236
Annen kostnad	255
Øreavrunding	-58
Tap på fordringer	350
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-97
Sum andre kostnader	**33 079**

Note 4 Anleggsmiddel

	Tomten	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	2 326 000	2 326 000
Anskaffelseskost 31.12.	0	2 326 000	2 326 000
Balanseført 31.12.	0	2 326 000	2 326 000
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Tomteverdien er inkludert i den bokførte verdien av bygningene. Verdien av tomten er 0. Bygningen ikke avskrives som følge av at styret mener tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	521 817
Sparekonto	1 568 296
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**2 090 113**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Negativ Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	105 000	-8 792 827	**-8 687 827**
Årsresultat		636 032	636 032
Saldo 31.12.	**105 000**	**-8 156 795**	**-8 051 795**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	16 100 000
Restlån per 01.01.	12 403 815
Nedbetalt i år	324 405
Restsaldo per 31.12.	**12 079 410**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6,4%

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 12 079 410,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 10 457 385,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Pantelån	12 079 410
Totalt	**12 079 410**

Eiendommen som er stillet som sikkert hadde pr. 31.01.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	2 326 000
Tomten	0
Totalt	**2 326 000**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sandakerkomplekset AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandakerkomplekset AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: OTVMF-OYXN2-4OD5K-EEZ6O-QHNL8-XMC0Q

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OTWMF-OYXN2-4OD5K-EEZ6O-QHNL8-XMC0Q

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-03 15:07:33 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: OTVMF-OYXN2-4OD5K-EEZ6O-QHNL8-XMC0Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

VEDTEKTER

FOR

SANDAKERKOMPLEKSET AS
(org.nr. 933413144)

sist endret på generalforsamling den 13.06.2021.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål
Sandakerkomplekset AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 105 000 fordelt på 42 aksjer á kr 2 500.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn det som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(4) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor selskapet og de øvrige aksjeeierne.

3-4 Pålegg om flytting
(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. PARKERING

4-1 Selskapets parkeringsplasser
(1) Selskapet disponerer 4 parkeringsplasser som befinner seg på selskapets fellesarealer.

(2) Styret kan kun leie ut parkeringsplasser til aksjeeiere.

(3) Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneds varsel.

(4) Den enkelte parkeringsleier kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

5-2 Aksjeeierens erstatningsansvar
(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

5-3 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

5-4 Selskapets erstatningsansvar
Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-7 (2) under.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som skyldes aksjeeiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den opprinnelig fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets legalpanterett
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

7-2 Pålegg om salg
Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styrets ansvar og oppgaver
Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

8-4 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-5 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

10-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Stemmerett og fullmakt
(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) endring av vedtektene

10-8 Inhabilitet og mindretallsvern

(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

(2) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

ORDENSREGLER FOR AS SANDAKERKOMPLEKSET Mars 2011

1. Det skal vanligvis være ro i leiligheten mellom klokken 2300 og 0600.
   Borring og banking forplanter seg lett i hele bygget og det må derfor taes hensyn til dette. Slikt arbeide er ikke tillatt mellom kl 2000 og kl 0800 på hverdager, før kl 0800 og etter kl 1800 på lørdager og hele søndag.

2. Det er ikke tillatt å drive noen form for musikkundervisning i leiligheten uten styrets samtykke. Radio og TV skal dempes mest mulig. Det henstilles til leieboerne å lukke sine egne dører uten å smelle og gå varsomt i trappene etter klokken 2300. Vær oppmerksom på at smell mot rekkverket lager mye støy i leilighetene.

3. Dyrehold er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for andre beboere. Med ulempe menes omfattende allergiplager dokumentert av lege, støyplager og/ eller aggressivt dyr. Søker må selv undersøke med andre beboere i oppgangen angående allergiplager. Eier skal ha kontroll over dyret, holde det i bånd på borettslagets område, vise hensyn til andre beboere og plukke opp evt. avføring. Dersom dyreholdet er til ulempe for andre beboere og muntlig advarsel ikke endrer dette, kan skriftlig klage leveres styret. Finner styret at klagen er berettiget og forholdet ikke bedres etter styrets skriftlige anmodning, kan styret pålegge eier at dyret må flytte.
   Det er ikke tillatt å legge ut mat på eiendomen.

4. For tilgang til fellesvaskeri bruker en magnetkort som fås kjøpt av styret. Nøkkel henger på vaskeridøren. Spyl gulvet og tørk over kummer og vaskemaskin etter bruk.

5. Husholdnings-søppel legges i container. For papir er utplassert egne containere. Det må ikke plasseres noe på utsiden av disse.

6. Leieren plikter å varme opp sin leilighet, slik at vannledninger ikke fryser. Dette gjelder også når leiligheten står tom. For å unngå skade på veranda og vegg, må sne fjernes etter snefall, og sluket hodes rent.

7. I henhold til brannvesenet og legevakten er det vår plikt å holde oppkjøringen foran Nils Huusgt fri for biler, slik at kun de som har fått tildelt plass, har anledning til å parkere på gårdsplassen. I henhold til brannvesenet skal også oppganger, fellesrom i kjeller og på loft holdes fri for personlige eiendeler. Kjeller og loft er merket som nødutganger i tilfelle brann.

8. Loft- og kjellerdører skal alltid holdes låst og lyset skal slukkes etter bruk av fellesrom.

9. Grilling på balkongene er tillatt med elektrisk og gass grill. Kullgrill er ikke tillatt.

STYRET.

BADEROMS ENTREPRENØREN

FDV-Mappe

Rør og våtromsfornyelse
Sandakerkomplekset
2019

Leilighet nr. 38

Innhold

Innledning 3
Generell orientering og adresseliste 4
Oversikt 4
Sanitærinstallasjon 4
Kaldtvann 4
Varmtvann og sirkulasjon 4
Avløp 4
Ventilasjon 4
Merking 4
Generelle råd og tips 4
Kontaktinfo for involverte foretak 5
Drift og vedlikehold 6
Stoppekraner kjeller 6
Stoppekran i leilighet 6
Rengjøring av sluk 6
Vegger, gulv og tak 7
Ventilasjon 7
Baderomsmøbler 7
Porselensservant 7
Støpmarmorservanter 8
Blandebatterier 8
Dusjsett 8
Dusj 8
Ettermontering av utstyr 8
Vaskemaskin 8
Varmekabler 8
Vannstoppventil 9
Garantier og forsikringer 9
Forsikringer 9
Garantier 9
Liste over anvendte produkter 10
Bygningsmessige fag 10
Elektro 12
Produkter & innredninger 13
Bruksanvisning termostat varmekabel 14

Innledning

Vinter/våren 2019 skiftet Baderomsentreprenøren AS ut alle vann- og avløpsrør i Theresesgate 15. I den forbindelse ble samtlige baderom og fellesvaskeri oppgradert med ny membran, elektrisk opplegg og varmekabler, nedsenket himling med LED spotter, samt innbygget toalettsisterne. Det er lagt opp nytt felles varmtvann i kjeller med sirkulasjon.

Du har nå mottatt en forvaltning, drifts- og vedlikeholds- instruks (FDV) for arbeider og installasjoner Baderomsentreprenøren AS har utført. Vi er trygge på at du vil ha stor glede av deres nye våtrom og resterende installasjoner i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.
Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som andelseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Ved behov for vedlikehold eller reparasjon er det viktig at fagpersoner utfører dette. Slike oppgaver må prioriteres slik at unødig forringelse ikke oppstår.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på f.eks. materiell eller utført arbeid som Baderomsentreprenøren AS er ansvarlig for, retter du i første omgang klagen direkte til vårt foretak. Dette må skje uten opphold etter at mangelen er oppdaget.

Baderomsentreprenøren AS

Generell orientering og adresseliste

Oversikt

Sandakerkomplekset består av 4 oppganger. Teknisk rom ligger i vaskerommet som er plassert i kjelleren, en i hver gård.

Sanitærinstallasjon

Det er montert nye avløpsledninger tilknyttet eksisterende anlegg ved kjellergulv. Nye vannrør er koblet til vanninntaket i kjelleren, og varmtvann med sirkulasjonsanlegg koblet til i det tekniske rom.

Kaldtvann

Kaldtvann er koblet til eksisterende rør ved vanninntak i kjeller. Forbruksvannet er lagt direkte videre til nye stengeventiler ved byggets oppleggstammer, og derfra til hver leilighet sitt fordelerskap. Alle fordelerskap er utstyrt med stengeventiler og har avløp til sluk. Det er montert legionella vannbehandler på hovedinntaket.

Varmtvann og sirkulasjon

Varmtvann og sirkulasjon er koblet i teknisk rom i kjeller. Fra her følger det samme strekk som kaldtvann til oppleggstammene, og videre til fordelerskap i vær enkel leilighet. Sirkulasjonspumpen er montert i himling ved berederne i det tekniske rom.

Avløp

Avløpsrør er byttet ut til nye plastrør, og går ned i eksisterende avløpsrør ved kjellergulv, nye stakeluker er montert.

Ventilasjon

Eksisterende ventilasjonskanaler er renset. Det lagt opp til naturlig oppdrift. Det er derfor viktig at lufteventiler og kanaler i leiligheten for øvrig holdes åpne slik at gjennomtrekk kan etableres.

Merking

Rørnettet merkes med henvisning til strømretning, innhold og destinasjon.

Generelle råd og tips

Bruk kun godkjent utstyr og godkjent rørlegger ved installasjoner. Før du gjør noe i våtrom bør du snakke med fagmann.

- Vær spesielt på vakt ovenfor mugglukt i våtrom eller tilstøtende rom.
- Vær på vakt ovenfor svelling eller sprekker i flisfuger, misfarging av flisfuger, sprekk i tapet og dårlig opptørking av fuktighet.
- Vær nøye med renhold og bruk anbefalte rengjøringsmidler.
- Unngå å bore hull i våte soner på bade- eller vaskerommet. Dersom det er nødvendig å bore hull (tørre soner) er det viktig å tette med tettemasse beregnet for våtrom.
- Husk å lufte ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluk og vannlåser jevnlig for å unngå dårlig avrenning.
- Bruk aldri vaskemaskin eller oppvaskmaskin når det ikke er noen hjemme.
- Steng stoppekranen når du reiser bort og i nødssituasjoner.
- Steng vanntilførselen til oppvaskmaskin og vaskemaskin når disse ikke brukes – husk å åpne kranene igjen ved bruk.

- Vær oppmerksom på frostfaren når temperaturen går under 0 grader.
- Vær oppmerksom på misfarging og fuktinnsig rundt vinduer, bygningsmessige deler o.l.
- Vær oppmerksom på om det er uønsket kondens noen steder i bygget.
- Vær oppmerksom dersom strømforbruket er høyere enn normalt.
- Vær oppmerksom på skadedyr i treverket og bygget generelt.
- Vær oppmerksom dersom temperaturen og inneklimaet ikke er normalt.

Kontaktinfo for involverte foretak

Fag	Kontaktinfo	
Totalentreprenør	Foretak Adresse Telefon Epost	Baderomsentreprenøren AS v/ Wissam S. Alshimerty Møllergata 34, 0179 Oslo 400 81 648 post@badent.no
Prosjektleder	Foretak Adresse Telefon	OBOS Prosjekt AS v/Raymond Nielsen Ulvenveien 82E, 0581 Oslo 22 86 57 96
Rørlegger	Foretak Adresse Telefon	Vinderen Rør AS v/ Simen Hozori Slemdalsveien 70A, 0370 Oslo 466 33 455
Elektriker	Foretak Adresse Telefon	Elektriker Gruppen AS v/ Andre Lydersen Oluf Onsumsvei 9, 0680 Oslo 966 87 750

Drift og vedlikehold

STOPPEKRANER KJELLER

Hovedstoppekraner i kjeller står ved vanninnlegget i det tekniske rom.

I tillegg er det stoppekraner ved hver oppleggstamme i kjeller hvor vannet går fra kjellerstrekk og opp til stigeledningen til hver leilighet.

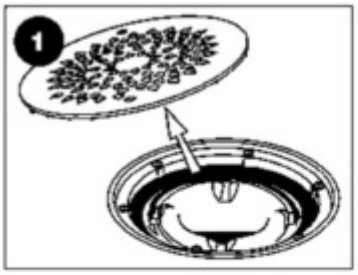
Disse kan stenges ved eventuelle lekkasjer. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining med klokken. Dette bør testes en til to ganger per år, for å unngå at kranen setter seg.

STOPPEKRAN I LEILIGHET

Stoppekraner i leilighet er plassert bak luken i fordelerskapet. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining med klokken. Det er separat stoppekran til varmt og kaldtvann. Dette bør testes en til to ganger per år, for å unngå at kranen setter seg. Det er montert automatisk vannstopper i skapet under kjøkkenkummen, se egen brukerveiledning for dette.

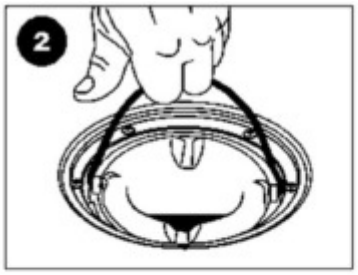
RENGJØRING AV SLUK

Hovedsluket bør renses regelmessig, minst fire ganger i året. Dersom vaskemaskin benyttes på badet er det behov for hyppigere rensing.

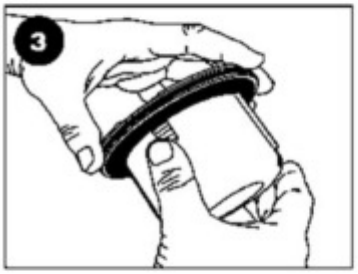


Fjern risten fra sluket.

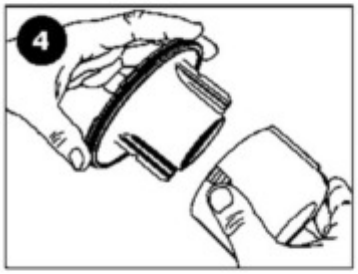
For å løfte den kan evt. en spiss gjenstand stikkes i et av hullene for å vippe den opp.



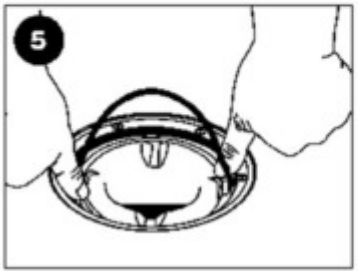
Vipp opp håndtaket og løft vannlåsen opp.



Pess på siden av koppen, se merker!



Trekk koppen av og spyl innvendig med såpevann! Bruk evt. en børste.



Sett vannlåsen sammen igjen og tykk den på plass i sluket.

VEGGER, GULV OG TAK

Når badet er nytt kan det ligge igjen litt fugestøv som kan vaskes bort med vann. Overflatene bør vaskes minst hver 14. dag for å hindre skitt i å feste seg iblant annet fuger. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (PH 6,5 – 7,5). Vær forsiktig med hyppig bruk av rengjøringsmidler som inneholder syrer (pH under 5). Ikke bruk grønnsåpe, da den har fettstoffer som kan gi gode vekstforhold for sopp. Flisleverandøren leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Pass også på de myke elastiske fugene i hjørnene og i overgang vegg/gulv. Rengjøres ikke disse kan det resultere i ansamling av sopp/muggvekst som er vanskelig å fjerne. Vask gjerne disse fugene med desinfiseringsmiddel som f.eks. klorin.

Taket er malt med våtromsmaling og vaskes med fettløsende vaskemiddel.

VENTILASJON

Det er montert ny tallerkenventil for avtrekket til bad. Det er viktig at denne holdes helt åpen for å kunne oppnå maksimal ventilering av badet og leiligheten. Man skal i tillegg holde luftespalte i døren åpen, og tilluftsventiler over vindu i leilighet eller andre tillufkanaler etc. åpne slik at det naturlige avtrekket etableres.

BADEROMSMØBLER

Baderomsmøblene er produsert i lakkert eller foliert MDF og/eller melaminbelagt sponplate noe som gjør møblene enkle å holde rene. For at møblene skal beholde glansen og vare lenge er det viktig at du tar vare på møbelet ditt. Tørk alltid bort vann fra møbelet for å hindre at det trenger inn i skjøtene. Det holder å tørke med en tørr klut.

Rengjøring av baderomsmøblene gjøres enklest med en fuktig klut eventuelt med litt vanlig miljøvennlig rengjøringsmiddel. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings -og neglelakkfjerningsmiddel m.m.) Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Pass på at ikke skarpe gjenstander og verktøy i nærheten skader møbelets overflate.

PORSELENSSERVANT

Servanten bør ikke benyttes til hårfarging, oppskylling av klær som kan inneholde overflødige fargestoffer og lignende, da dette kan farge av og lage flekker i servantens overflate. Det er viktig at det ikke benyttes sterke kjemikalier som klor, ammoniakk, syre, aceton, kraftige rengjøringsmidler og rengjøringsmidler med slipemidler, på servanten.

Daglig rengjøring foregår ved å tørke av servanten med en myk klut, fuktet i vann og mildt rengjøringsmiddel ved behov. Det må ikke benyttes vaskemidler som inneholder slipe- eller skuremidler. Skrubb, stålull, harde eller skarpe gjenstander kan gi riper i servantens overflate.

STØPMARMORSERVANTER

En støpmarmorservant har en unik overflate hvor smuss o.a. lett kan fjernes med en myk klut og et mildt flytende miljøvennlig rengjøringsmiddel. For å opprettholde overflaten skal man unngå å bruke skuresvamp og andre midler som matter og fremkaller riper overflaten.

Behandle støpmarmorservanten med rengjøringspolish 4-6 ganger i året så forblir den glansfull og vannavstøtende.

Hvis det skulle oppstå skader eller riper kan man slipe forsiktig med våtslipepapir 600-1200. Bruk deretter våtslipepapir 2000 og vann for å finslipe. Avslutt med poleringsmiddel og en myk klut for en siste polering.

Ved større skader kan reparasjonssett kjøpes hos rørleggerbutikker. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.) Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Pass på at ikke skarpe gjenstander og verktøy i nærheten skader produktet.

BLANDEBATTERIER

Fjern såpe- og kalkrester hver dag med en fuktig klut, så holder blandebatteriet seg som nytt. Ikke bruk rengjøringsmidler som er etsende, syreholdige eller slipende, ettersom de kan forårsake varige skader på forkromming, lakkering, forgylling osv.

DUSJSETT

For å holde kalken unna dusjens strålehull er de fleste dusjsett utstyrt med antikalkfunksjon. Gni hånden over de gummikledde vannhullene etter hver dusj, så holder du kalken borte.

DUSJ

For å forenkle rengjøringen har dusjene store slette glassflater og profiler uten dype sprekker. Misfarging tas bort med sitron eller vinsyre, skyll nøye etterpå. Kalkflekker tas bort med 50 grader varm eddik: gni inn, la det virke, skyll bort. Gjenta om flekkene er vanskelige å få bort. Bruk aldri slipende rengjøringsmidler på dine dusjdører eller dusjvegger.

ETTERMONTERING AV UTSTYR

Vi anbefaler at håndklekroker er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå mest mulig hull i nye flisvegger med membran. Ved hullboring anbefales det å borre i flisfugene for å unngå å ødelegge fliser. Bruk flisbor eller murbor uten slag på drillen. Støvsug hullet før du fyller det med silikon og dytter inn murplugg. Innkassingen bak vegghengt toalett inneholder vannrør, og er laget av lette materialer. Det anbefales derfor ikke å bore i denne eller feste noe tungt der.

VASKEMASKIN

Kran til vaskemaskin bør kun være åpen når maskinen er i bruk, og aldri når ingen er hjemme. Kranen bør testes en til to ganger i året slik at den ikke setter seg.

VARMEKABLER

Varmekablene er elektriske med høy effekt. Gulvet må ikke tildekkes med tykke matter på gulvet, skittentøykurver med flat bunn, klær eller håndklestabler. Dette kan føre til overoppheting i varmekablene som kan skade/ ødelegge. Det er viktig at varmekabelen ikke slås på før 6 uker etter av gulvet er støpt, for å ikke forstyrre herdeprosessen i støpen. Dette vil være omtrent 4 uker etter at badet er ferdig bygget.

VANNSTOPPVENTIL

Det installeres vannstoppventil på kjøkken der det ikke er tilstrekkelig sluk for å ta imot eventuelle lekkasjer. Sensortape eller -ledning plugges til adapter via jack-overgang, og festes på steder som skal overvåkes: Under oppvaskbenk, VV-bereder, oppvaskmaskin, vanntilkoblet kjøleskap eller andre vanntilkoblede enheter.

-POWER lyser grønt ved normale driftsforhold.

-ALARM lyser i tillegg rødt sammen med lydsignal når lekkasjesensor blir aktivert. Dette skyldes enten vannlekkasje, eller andre forhold som vask e.l.

-TØRK SENSORLEDNING ELLER TAPE med tørr klut. Trykk deretter på RESET-knappen for å stoppe alarmen. Sjekk for eventuell lekkasje, dersom du trenger hjelp til å utbedre denne så ta kontakt med rørlegger.

NB: Minst 2 ganger i året må systemet testes.

Dette er viktig for at magnetventilen ikke skal sette seg fast.

Bruk en fuktig klut på sensorpunktene, og ventilen skal stenge vanntilførselen.

Deretter trykker du på RESET-knappen på adapteret for å stoppe alarmen og åpner vannet igjen.

Garantier og forsikringer

Forsikringer

Etter at Baderomsentreprenøren AS har overlevert anlegget er det kundens ansvar å forsikre bygget med tilhørende installasjoner og innbo. Kontakt ditt forsikringsselskap for etablering eller oppgradering av eksisterende forsikring.

Garantier

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på f.eks. materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen direkte til Baderomsentreprenøren AS. Klagen skal være skriftlig. Dette må skje umiddelbart etter at mangelen er oppdaget. Reklamasjonstiden er 5 år.

Liste over anvendte produkter

Bygningsmessige fag

Produkttype	Produktnavn	Leverandør
Maling:		
Våtromsmaling	Jotun Lady Aqua silkematt NCS-0502-Y	Optimera
Lister/gerikter	Lady 40 Surpreme NCS- 0502-Y	Optimera
Plater:		
Våtromsplater	Wedi	Optimera
Banemembran:		
Gulvmembran (duk)	Sarnafil G 411	Membranekspressen AS
Isolasjon gulv	Jackon Jackofoam XPS 20mm	Optimera
Støpeprodukter:		
Avrettingsmasse	Weber gulvavretting hurtig	Weber
Mørtel	Weber støpemørtel bad	Weber
Betong	Weber B20 tørrbetong	Weber
Flisprodukter:		
Flislim	Ultipro	Optimera
Membran	Ultipro smørermembran	Optimera
Fug	Mapei	Modena
Silikon	Mapei	Modena
Slukrist	Design slukrist Odin u/uthugg 20x20cm	Modena
Rørmansjett	Ultipro Rørmansjett 45-60 mm 150x150mm	Optimera
Gulvflis:		
	Se side 13	Modena

Veggfliser:		
Veggflis	Se side 13	Modena
Branntetting:		
Branngips	Graft FR Gipsmørtel	Polyseam AS
Brannfugemasse	Graft FR Akryl	Polyseam AS
Rørstruper	Graft FR Rørstruper	Polyseam AS
Brannskum	Graft FR Skum	Polyseam AS
Gipsplate	Gyproc GN 13 Normal	Optimera
Gipsplate	Gyproc GN 15 Brann Protect	Optimera

VVS

Produkt type	Produktnavn	Leverandør
Sluk	Joti Plast K-sluk	Brødrene Dahl
Sisternekasse	TECE rehab compact	Brødrene Dahl
Tappevannssystem	Roth MultiPex rørsystem	Ahlsell
Fordelerskap	Roth Quickskap	Brødrene Dahl
Avløpsrør	Polo Kal 3S	Tece
Lekkasjevarsler	Waterguard	Brødrene Dahl
Toalettskål	Laufen Pro kompakt toaletpakke. Rimless spylekant	Brødrene Dahl
Trykknapp	TECEbase hvit plast	Brødrene Dahl
Vannrør	Roth Multipex rør i rør	Brødrene Dahl

Elektro

Produkt type	Produktnavn	Leverandør
Strømbryter	Elko RS16/2 I PH	Elektriker gruppen
Dimmer	Elko RS16/600 GLE dimmer PH	Elektriker gruppen
Downlights	SG Gyro Isosafe LED 6w	Elektriker gruppen
Stikkontakt	Elko RS1090 PT stikk m/j P PH	Elektriker gruppen
Stikkontakt våtrom	Elko 1090 UPT stikk PH	Elektriker gruppen
Regulator for varmekabel	Onnline Touchtermostat multi 2300VA 2Pol	Elektriker gruppen
Varmekabel bad	Nexans Xtreme	Elektriker gruppen

Produkter & innredninger

UTVIDELSE BADEROM
SLISSING OG INNBYGGING AV SKJULTE RØR TIL DUSJBATTERI
SLISSING OG INNBYGGING AV SKJULTE RØR TIL SERVANT OG VASKEMASKIN
LED SPOTTER. Monteres på samme bryter som resterende
MODENA INTERNO 9 PEARL RET 60x60cm - MC19/SL - 15% Rabatt
MODENA INTERNO 9 MOSAICO QUADRETTI PEARL 30x30 - 15% Rabatt
LEGGETILLEGG: 60x60cm fliser
LEGGETILLEGG: mosaikk
FRADRAG: Standrdpakkefliser
FUG GULV & VEGG - MAPEI 111
DEPONI OG AVFALL EKSISTERENDE INNREDNINGER
ALP UNA SERVANTKRAN SORT MATT, LAV-ALPI
ALPI UNA DUSJ SORT MATT FIRKANTET 25x25CM M/TERMOSTAT OG JUST. HÅNDDUSJ
PROJOLLYSQUARE HJØRNELIST SILVER MATT 2,7LM
MACRO EMPIRE HJØRNEDUSJ 90x90cm M/sort ramme - NRF. 6291732
DOWNLIGHTS 4 STK LED HVIT
BADEROMSDØR HVIT GLATT OVERFLATE - STANDARPAKKE
UTVENDIG MALING NY VEGG TIL BADEROM Farge: Smooth White» (fargekode: 8470 / 2003-G96Y)
WC m/SETE- STANDARD PAKKELØSNING
SLUKRIST 20X20. STANDARD PAKKELØSNING
NEDSENKET DUSJSONE

Brukerinformasjon

Takk for at du har valgt et av markedets mest driftssikre produkter for regulering av innetemperatur og bidrar til å spare miljøet gjennom energibesparing.

Onnline touchtermostat er en displaytermostat med touchknapper for betjening. Selvforklarende menysystem forenkler innstillinger.

Daglig bruk

Juster temperaturen opp eller ned med piltastene.
Displayet viser den innstilte temperaturen under betjening. Etter en kort stund uten betjening vises faktisk målt temperatur.

Når lasten legges inn (oppvarming pågår) endres fargen på symbolet bak tallene.

Displayet viser om det reguleres etter luft- eller gulvføler (L eller G) til høyre for tallet.
Som regulator vises tallet i prosent, og produktet tar ikke lenger hensyn til temperatur.



Tasteklikk
Skrur av/på tastelyden ved trykking på touchknappene.

1. Slå først av termostaten (trykk «Av/På»-knapp).
2. Hold deretter «Ned»-knappen inne i ca 7 sek.
3. Du hører 1 pip = lyd av eller 2 pip = lyd på.

Funksjoner

Endringer i funksjonsmenyer
Bortsett fra temperaturreguleringen som gjøres fra hovedskjermbildet, må alle endringer som gjøres i de ulike skjermmenyene, lagres før de blir aktiv.

Oppstart
Ved oppstart vises automatisk installasjonsmenyen.
Her velges termostat eller regulator. Hvis gulvføler er montert, velges termostat automatisk. Tid og dato må stilles.
Meny->Innstilling->Oppsett->Tid-Dato->Sett Tid/ Sett Dato->Lagre

Regulering
Velg mellom Termostat/Regulator/Zzilent-modus.
Meny->Reguler.->Term/Reg->Funksjon->Lagre

Termostatmodus slår av/på oppvarming basert på innstilt ønsket temperatur og målt faktisk temperatur.

Regulatormodus slår av/på oppvarming basert på tid. Med standard periodetid på 15 min vil en innstilling på 50% gi 7,5 min av og 7,5 min på. Periodetiden kan justeres fra 2 - 45 min (15 std).

Ved Zzilent-modus (for bruk på bl.a. soverom) endres reguleringsmetoden til at hysteresen blir ca ± 1,5ºC og reléet vil da klikke sjeldnere.

Ukeprogram (nattsenking)
Termostaten senker 5ºC (standardinnstilling) når ukeprogram aktiveres. Innstillingen kan endres fra 0 – 20ºC.
I ukeprogrammet kan senking innstilles individuelt for alle ukedager, alternativt velge hurtiginnstilling som senker temperaturen 7 timer alle dager fra angitt tidspunkt.
Meny->Senking->Ukeprog->Hurtig/ Ukeprog->[Innstilling]->Lagre

OBS! Når termostaten er i senking blir skriften i standardbildet grønn. Da kan ikke temperaturen justeres. Senking må slås av for å justere temperaturen.

Partyfunksjon
Når produktet har gått i nattsenkmodus, kan temperatursenkingen opphøves midlertidig i 7 timer ved å holde inn opp-knappen, i mer enn 5 sekunder.

Frostsikring
Når termostaten slås av, vil den koble inn ved 10ºC (standard). Kan justeres fra 5 – 20ºC eller slås helt av. OBS! Ingen frostsikring i regulatormodus!

Maksverdi
Her kan høyeste innstillbare temperatur for termostaten settes. Standard er 40°c.
Menu->Innstill->Sikring->Maxverdi->[+/-] ->Lagre

Barnesikring/tastelås
Hold inn AV/PÅ-knapp i ca 8 sekunder for å aktivere eller deaktivere barnesikring. Et hengelåssymbol vil komme til syne i nedre høyre hjørne når funksjonen er aktiv.

Romnavn
Lar deg legge inn romnavn i displayet.
Meny->Innstill->Oppsett->System->Teksting->+Rom/-Rom->Lagre

Maksbegrenser/Parkettfunksjon
Funksjon som brukes på parkettbelagte gulv for å unngå overoppheting. Kan kun brukes hvis gulvføler er montert. Standard makstemp i gulv er 28ºC. Hovedskjermbildet vil vise MV (MaksVokter).
Meny->Reguler->Føler->Maxvokt->[OPP-pil] = PÅ->Lagre
(Velg gulv-/ luftføler PÅ for å slå av Maksvokter).

Tid/Dato
Tid og dato må stilles inn ved første gangs oppstart. Termostaten stiller om til sommer-/vintertid automatisk. Sommertid kan avstilles.

Skjerm
Valget Auto vil dimme ned skjermbelysningen ca 20 sekunder etter siste menyvalg, og ytterligere ned når rombelysning er lav eller avslått. Valget Manuell vil dimme opp/ned skjermbelysningen i henhold til angitt lysnivå for henholdsvis lys dag og lys senk (nattsenk-/ frostsikring-modus).
Meny->Innstilling->Oppsett->Skjerm->[Lysnivå (ved Manuell)][Man/ Auto]->Lagre

Skjermsparer
Her kan det velges mellom Logo onnline eller vanlig visning (standard).
Meny->Innstilling->Oppsett->Skjerm->Hvile[Hvilefunksjon velg Logo for onnline logo eller tall for vanlig visning]->Lagre

Tekniske innstillinger
Produktet kan nullstilles tilbake til fabrikkinnstilling ved å gå inn i menyen: **Innstillinger->Oppsett->System->Nullstill->Ja->Lagre**

Kalibrering
Vist temperatur kan kalibreres med inntil ± 5ºC ved evnt. avvik fra målt temperatur. **Meny->Reguler->Kalibrer-> [+/-] ->Lagre**

Elsikkerhetsdokumentasjon - Sluttkontroll R1

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ELEKTRIKER GRUPPEN

Kunde	Fra		Ordre	Arbeidssted	Kontakt
91200 - BADEROMSENTREPRENØREN BADEROMSENTREPRENØREN MØLLERGATA 34 C 0179 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: André Lydersen	Avdeling: 306 ANDRE LYDERSE Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.	Nummer: 21037 Navn: nh9a-L.38 Dato: 3. juli 2019	Erlend Riis Jahren Nils Huus gate 9A 0482 OSLO	

Beskrivelse

		Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
03.07	Nytt bad. Inst : vk. 2stk ny kurs. 6 stk dl. lys punkt speil. Stikk v/speil. Stikk til WG			

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	
Måler nr.		na	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2000	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt		
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja		**499 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		

Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

© NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon - Risikovurdering R1

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra
91200 - BADEROMSENTREPRENØREN BADEROMSENTREPRENØREN MØLLERGATA 34 C 0179 OSLO MVA Nr.: 914785774	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: André Lydersen Avdeling: 306 ANDRE LYDERSEN Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.

Ordre	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 21037 Navn: nh9a-L.38 Dato: 28. januar 2020	Erlend Riis Jahren Nils Huus gate 9A 0482 OSLO	

Anleggssikkerhet			
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja		
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja		
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja		
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		
Valg av arbeidsmetode			
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting og mont. av utstyr	Utført		

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdert av:



Gunnar Eltvik
05.06.2019

Eier/Bruker (ved behov):

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstalatør.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra
24046 - Jørgen Engnestangen 0915 OSLO	EDA Elektro Data Oslo AS Haavard Martinsens vei 30 Postboks 84 Haugenstua 0915 Oslo Org. nr.: NO929512952MVA Telefon: 22 79 59 00 Faks: 22 79 59 99 E-post: eda@eda.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	20516066	Utbedre avvik etter elkontroll Nils Huus' gate 9A 0482 OSLO	
Dato:	10.04.2025		
Saksbehandler:	Helge Løkken		

Beskrivelse	Verdi	Info
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Utbedring etter boligkontroll, henviser til rapport Norik	
Anleggssikkerhet		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja	
Anleggssikkerhet		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

© 2025 NELFO

Risikovurdert av:
11.04.2025



Christer Berntsen

© 2025 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
24046 - Jørgen Engnestangen 0915 OSLO	EDA Elektro Data Oslo AS Haavard Martinsens vei 30 Postboks 84 Haugenstua 0915 Oslo Org. nr.: NO929512952MVA Telefon: 22 79 59 00 Faks: 22 79 59 99 E-post: eda@eda.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	20516066	Utbedre avvik etter elkontroll Nils Huus' gate 9A 0482 OSLO	
Dato:	10.04.2025		
Saksbehandler:	Helge Løkken		

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse i etterfølgende punkter fra Sluttkontroll.

Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEL
Anvendte normer:	NEK 400:2022, rødboka
Kommentar:	Utbedring etter rapport, skifte sikring kurs 4 og trekke på jordstrømpe i fordeling

Elsikkerhetdokumentasjon

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Arbeidsbeskrivelse	Utbedring etter rapport, skifte sikring kurs 4 og trekke på jordstrømpe i fordeling	

Kontrollert av:
11.04.2025



Christer Berntsen

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

© 2025 NELFO

11.04.2025



Signatur, installatør

© 2025 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon - Risikovurdering R1

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra		Ordre	Arbeidssted	Kontakt
91200 - BADEROMS ENTREPRENØREN BADEROMS ENTREPRENØREN MØLLERGATA 34 C 0179 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: André Lydersen	Avdeling: 306 ANDRE LYDERSEN Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.	Nummer: 21535 Navn: feil søkning Dato: 11. juli 2019	Erlend Riis Jahren Nils Huus gate 9A 0482 OSLO	

Anleggssikkerhet			
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja		
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Nei		
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ikke aktuelt		
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ikke aktuelt		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei		
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	Eksisterende installasjon har feil og mangler	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ikke aktuelt		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		
Valg av arbeidsmetode			
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting og mont. av utstyr	Utført		

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdert av:



André Lydersen
09.07.2019

Eier/Bruker (ved behov):

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstalatør.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Elsikkerhetsdokumentasjon - Risikovurdering R1

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra
91200 - BADEROMSENTREPRENØREN BADEROMSENTREPRENØREN MØLLERGATA 34 C 0179 OSLO MVA Nr.: 914785774	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: André Lydersen Avdeling: 306 ANDRE LYDERSEN Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.

Ordre	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 21037 Navn: nh9a-L.38 Dato: 28. januar 2020	Erlend Riis Jahren Nils Huus gate 9A 0482 OSLO	

Anleggssikkerhet			
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt		
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja		
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja		
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja		
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		
Valg av arbeidsmetode			
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting og mont. av utstyr	Utført		

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdert av:



Gunnar Eltvik
05.06.2019

Eier/Bruker (ved behov):

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstalatør.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
91200 - BADEROMSENTREPRENØREN BADEROMSENTREPRENØREN MØLLERGATA 34 C 0179 OSLO	Elektriker Gruppen AS Tevlingveien 23 1081 Oslo Org. nr.: NO879899222MVA Avdeling: 306 Krister Langeland Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i heledet elektriske anleggets levetid.

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	21037	Erlend Riis Jahren Nils Huus gate 9A 0482 OSLO	post@badent.no
Ordrenavn:	nh9a-L.38		
Dato:	05.06.2019		
Saksbehandler:	André Lydersen		

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse	Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
03.07.2019	Nytt bad. Inst : vk. 2stk ny kurs. 6 stk dl. lys punkt speil. Stikk v/speil. Stikk til WG			

Elsikkerhetsdokumentasjon - Sluttkontroll R1

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2014	
Måler nr.	na	
Byggeår	1950	
Senere utbedret	2000	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

05.06.2019

Signatur, installatør

© 2025 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon - Sluttkontroll R1

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ELEKTRIKER GRUPPEN

Kunde	Fra		Ordre	Arbeidssted	Kontakt
91200 - BADEROMSENTREPRENØREN BADEROMSENTREPRENØREN MØLLERGATA 34 C 0179 OSLO	**Elektriker Gruppen AS** Oluf Onsumsvei 9 0680 Oslo Saksbehandler: André Lydersen	Avdeling: 306 ANDRE LYDERSE Telefon: 22040404 E-post: post@elektrikergruppen.no VIKTIG!!! Må oppbevares i hele det elektriske anleggets levetid.	Nummer: 21037 Navn: nh9a-L.38 Dato: 3. juli 2019	Erlend Riis Jahren Nils Huus gate 9A 0482 OSLO	

Beskrivelse

		Inndeling 1	Inndeling 2	Dimensjon 1
03.07	Nytt bad. Inst : vk. 2stk ny kurs. 6 stk dl. lys punkt speil. Stikk v/speil. Stikk til WG			

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	
Måler nr.		na	
Byggeår		1950	
Senere utbedret		2000	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ja		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt		
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja		**499 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		

Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

© NELFO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

L.O.F. Arkitekter MNAL A/S
Benneches gate 1

0169 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960024546	96/47535

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Mette Rognes Omre	15. juli 1996

Arbeidssted : 224/0277 Nils Huus gate 9
Byggherre : Sandakerkomplekset, Nils Huus gate 9, 0482 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Ny saksbehandler er Mette Rognes Omre.

PLANGRUNNLAG:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, stadfestet 28.07.77, med tilhørende reguleringsbestemmelse S-2255. (Endret reg.best. S-2937).

SØKNADEN:
Søknaden gjelder fasadeisolering og endring av farger i Nils Huus gate 9.

Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet protester eller bemerkninger i saken.

VEDTAK:
Søknad om byggetillatelse med tegning nr.1, 2 og 3 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Alle endringer skal utføres som oppgitt på innsendte tegninger.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Ansvarshavende må være godkjent.

02. Statiske beregninger må være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått

igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Svein A. Sandberg.
Ole Molnes
Seksjonsleder

Mette R. Omre
Mette Rognes Omre
Avd.arkitekt II

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jones, John Ole
c/o Moderne byggfornyelse A/S
Brochmannsgate 9
0470 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	960024546	96/70643

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	18. oktober 1996

Arbeidssted : 224/0277 Nils Huus gate 9
Byggherre : Sandakerkomplekset, Nils Huus gate 9, 0482 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIG

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 15.07.96 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende er selv ansvarlig for all kontroll.

Evt. ønske om kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Stein Engebretsen
for Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sandakerkomplekset
Nils Huus gate 9

0482 OSLO

Jones, John Ole
Brochmannsgate 9

0470 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960024546	97/57298

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	29. september 1997

Arbeidssted : 224/0277 Nils Huus gate 9
Byggherre : Sandakerkomplekset, Nils Huus gate 9, 0482 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.09.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Tak-og Fasadekonsulenten A/S
Postboks 234 Økern

0510 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940009688	94/32636

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv Trengereid	10. juni 1994

Arbeidssted : 224/0277 Nils Hmus gate 9A
Byggherre : Nils Hmus gt.9A/B v/Turid Glommem, Nils Hmus gate 9A, 0482 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE:
Søknaden gjelder montering av fire vertikale rekker balkonger på vestfasaden av fem-etasjes boligblokk.
Balkongenes størrelse er 2m x 4m.
Balkongene festes til eksisterende vegg med to veggsøyler i stål og med strekkstag i brystningshøyde.
Synlige bærekonstruksjoner varmforsinkes og lakkeres.
Brystningsplater er 6mm Perstorp-plater.
Balkongene har fall til sluk med nedløpsrør langs vegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING:
Store dype balkonger har vist seg å være dominerende og skjemmende for denne type boligblokker. Vi har derfor funnet at en dybde på 1,8 m er det maksimale av hva som kan tåles og bør godkjennes uten at bygningens arkitektur forringes. En slik dybde gir gode møbleringsmuligheter på balkongen samtidig som bakenforliggende rom fortsatt får rimelig lysinnslipp.

I dette tilfelle har styreformannen opplyst at bygningen om noen tid skal etterisoleres på utsiden med totalt ca. 20 cm og at veggsøylene skjules samtidig som balkongdybden blir mindre på fasaden.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rekkverk skal utføres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 43:31.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Statiske beregninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Køren Hauge
Seksjonsleder

Liv Trengereid
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940009688	94/44184

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	8. august 1994

Arbeidssted : 224/0277 Nils Huus gate 9A
Byggherre : Nils Huus gt.9A/B v/Turid Glommenn, Nils Huus gate 9A, 0482 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIGBLOKK

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for BS.
Øivind Rooth
Overingeniør

BS.
Birgitte Solberg
Avd.ing.I

FILMES

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nils Huus gt.9A/B v/Turid Glommenn
Nils Huus gate 9A

0482 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940009688	94/68151

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	18. november 1994

Arbeidssted : 224/0277 Nils Huus gate 9A
Byggherre : Nils Huus gt.9A/B v/Turid Glommenn, Nils Huus gate 9A, 0482 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIGBLOKK

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.01.95.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Da overflatevann fra balkongene er ført ned veggsøylens hullrom, må det innsendes dokumentasjon på forventet levetid.
(Det ble opplyst ved befaring at veggsøylene er dyppet i zinkbad.)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nils Huus gt.9A/B v/Turid Glommenn
Nils Huus gate 9A

0482 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940009688	94/76504

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	28. desember 1994

Arbeidssted : 224/0277 Nils Huus gate 9A
Byggherre : Nils Huus gt.9A/B v/Turid Glommenn, Nils Huus gate 9A, 0482 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Dato: 11.03.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201902385-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS HUUS' GATE 9 A-B	Eiendom:	224/277/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERKOMPLEKSET AS	Adresse:	c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	MULTICONSULT NORGE AS	Adresse:	Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Nils Huus' gate 9 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og innvendige rør, mottatt 06.03.2020.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SANDAKERKOMPLEKSET AS, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Elsikkerhetdokumentasjon

Rapport fra sluttkontroll etter feilsøk/reparasjon

Kunde	Fra
24046 - Jørgen Engnestangen 0915 OSLO	EDA Elektro Data Oslo AS Haavard Martinsens vei 30 Postboks 84 Haugenstua 0915 Oslo Org. nr.: NO929512952MVA Telefon: 22 79 59 00 Faks: 22 79 59 99 E-post: eda@eda.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	20516066	Utbedre avvik etter elkontroll Nils Huus' gate 9A 0482 OSLO	
Dato:	10.04.2025		
Saksbehandler:	Helge Løkken		

Beskrivelse	Verdi	Info
Sjekkpunkter		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er eier/bruker informert om funksjon og evt avvik?	Ja	
Er det ryddet, lukket og låst og nøkler/kort levert tilbake til eier?	Ja	
Er mulige tilleggsarbeider notert/registert?	Ja	
Er alt materiell, retur, timer, reise og parkering lagt inn på jobben?	Ja	
Arbeidsbeskrivelse	Utbedring etter rapport, skifte sikring kurs 4 og trekke på jordstrømpe i fordeling	

NELFO medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registert elinstallatør som er medlem av NELFO.

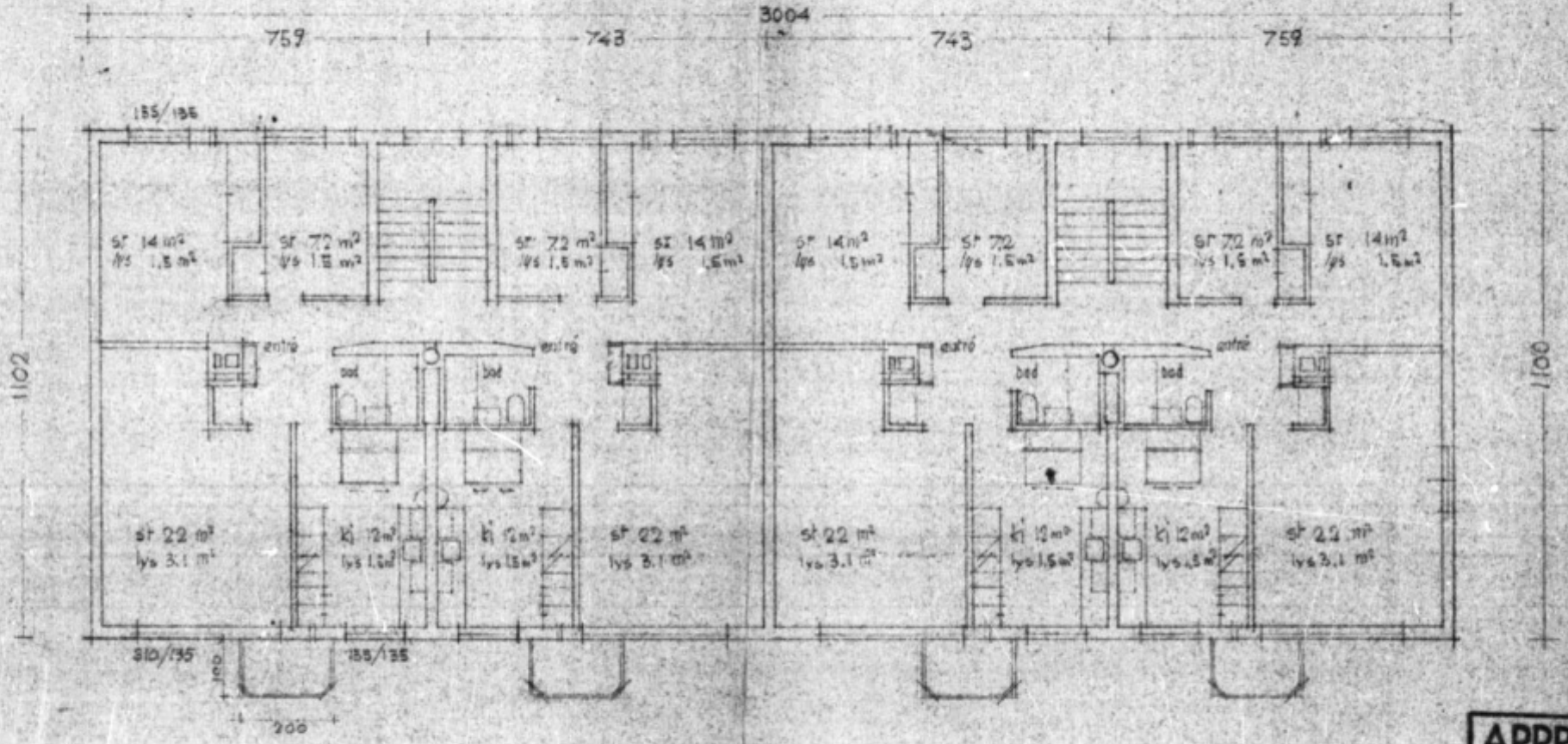
Kontrollert av:
11.04.2025



Christer Berntsen

© 2025 EDA Elektro Data Oslo AS

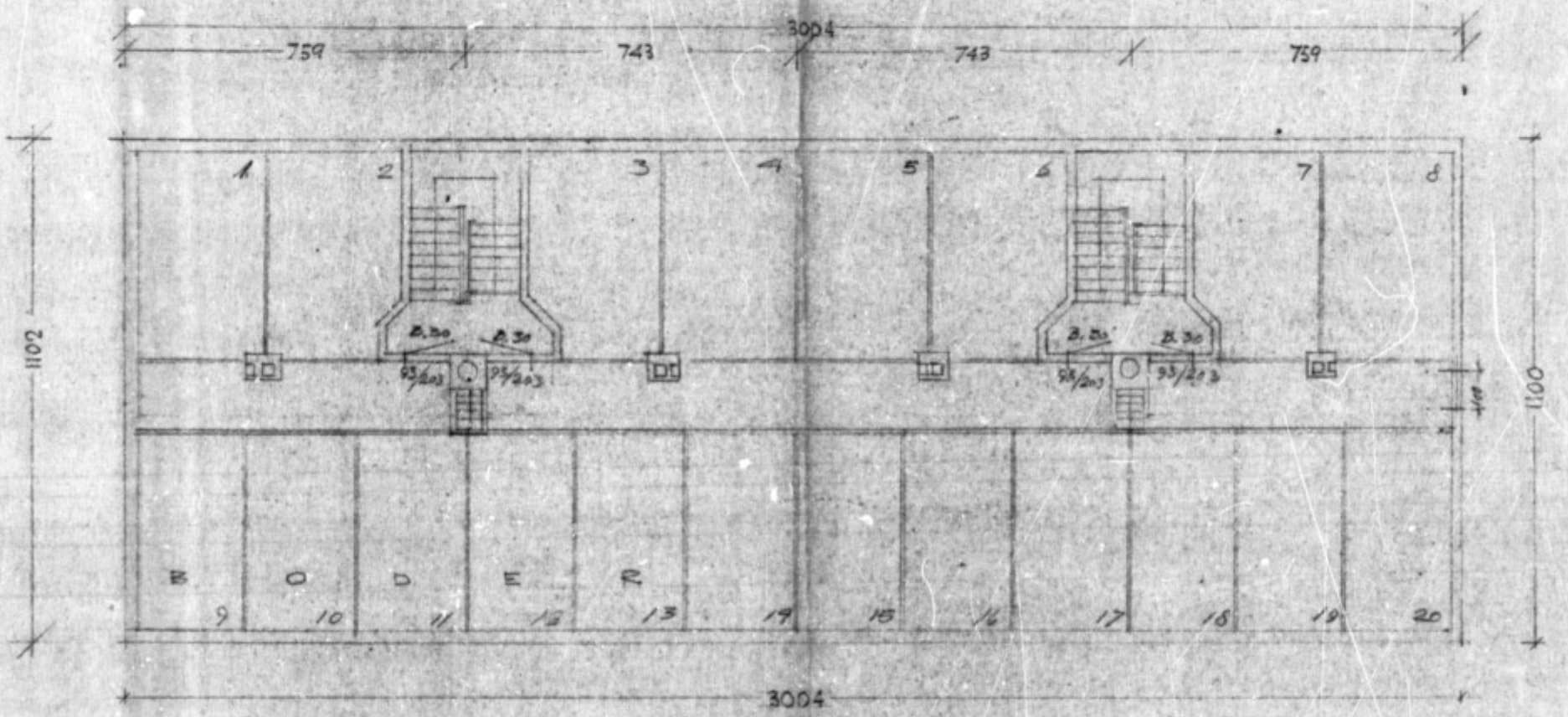
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 FEB 1954
S. Nisheim.

NILS HUUSG 9 A				~OSLO~
HUSBLOKK A	MÅL	NR	DATO	TEGN
ETASJEPLAN	1:100	45		22-1-54
H.D LØVENSKIOLD. ARK MNAL. OSLO				

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
001311 28.JAN.54
Lnr. Dnr.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 FEB. 1954
S. Nielsen.

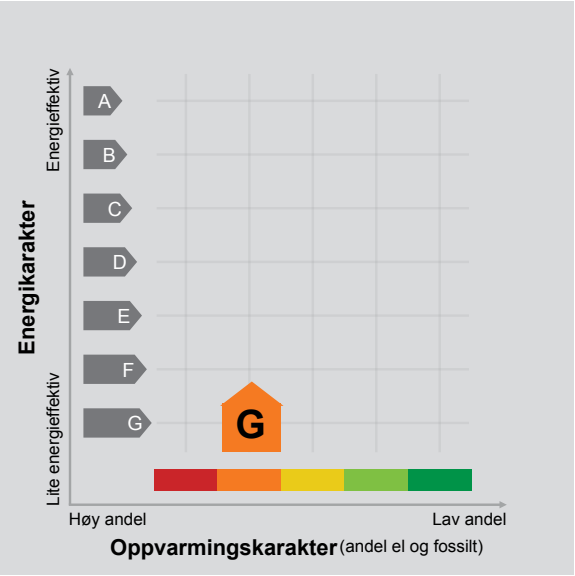
NILS HUUSG. 9A - OSLO-

HUSBLOKK-A-	nr	mål	dato	rev
LOFTSPLAN	46	1:100	29/10-53	12-1-54.

H.D. LOVENSKIOLD, ARK MNAL. - OSLO-

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Huus' gate 9A
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552815
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-106437
Dato	12.04.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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.Kjøl - 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nils Huus gate 9A
Aksjebrevnr. 38 Orgnr. 933413144 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-25-0027

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Guro Helle
Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 90 05 85 98
E-post: guro.helle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater