PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MARIDALSVEIEN 144C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

FDV og samsvarseklæring

Informasjon fra forretningsfører

Byggetegninger og ferdigattetst

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

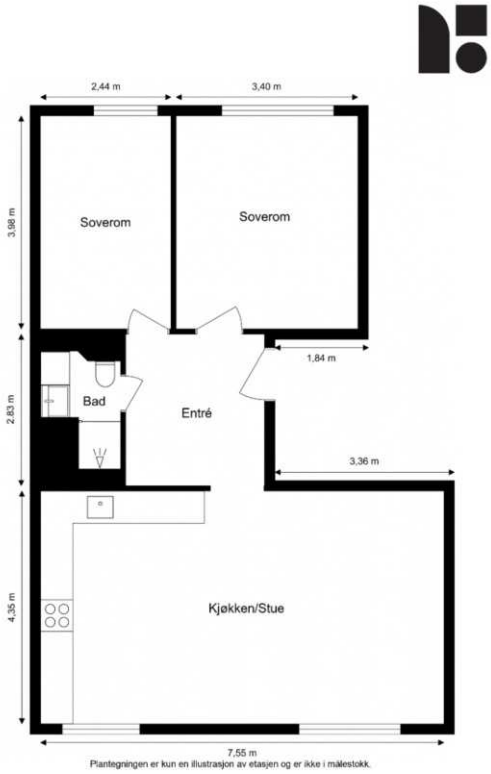
Maridalsveien 144 C, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 150

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1125 **Referansenummer:** FR6091

Foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

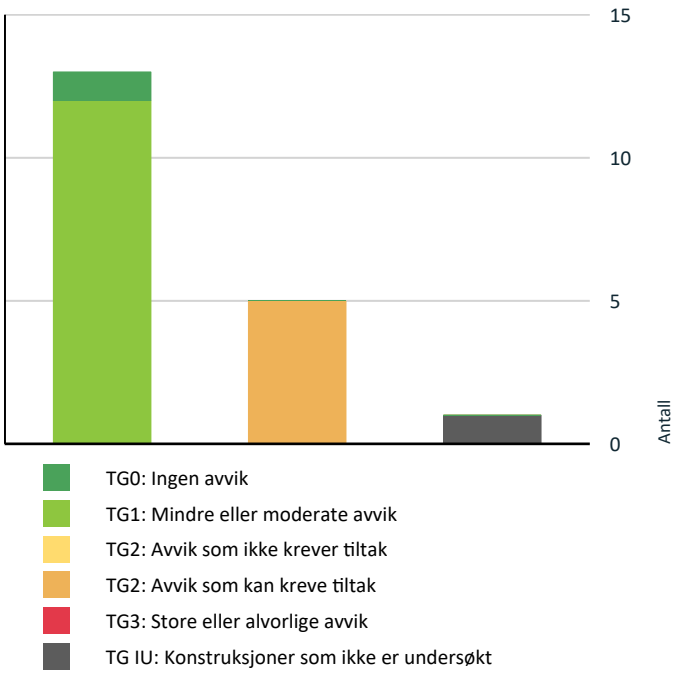
Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Deler av det som i dag er bad er opprinnelig byggesøkt som kott.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 1985 og 1991.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse Ei30, med 35 desibel lydmotstand.
Alder: 2025.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde: 2,62 meter, målt i stue/kjøkken.

Normal slitasje og bagatellmessige forhold er normal sett ikke hensyntatt da dette i stor grad er en subjektiv vurdering. Interresenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong, oppforet med treverk.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 10 mm.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Dokumentasjon:
Det er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong. Nedsenket dusjsone.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Tilstandsrapport

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Sluk i plast.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet: Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Sanitær: Dusjnisje med dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Drensspalte i kasse bak klosett er observert.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og dokumentasjon foreligger. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Produsent innredning: Ikea.
Integrerte hvitevarer: Platetopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

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

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen da det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør) med fordelerskap i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Hovedstoppekran:
Stoppekran er lokalisert i nevnt fordelerskap.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.
Avtrekk: Via ventil i bad.
Tilluft: Friskluftsventiler på yttervegg i oppholdsrom. Spalteventiler i vinduer i soverom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Vurdering av luftutveksling:
Ok. Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Denne boligen har et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlige luftstrømmer. Systemet påvirkes både av eksterne faktorer, som utetemperatur og vindforhold, og av interne faktorer, som fuktighet og temperatur inne i boligen. Dette kan føre til variasjoner i luftsirkulasjonen. Slike variasjoner er normale og en forventet egenskap ved boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Synlighet: Hovedsaklig skjult med noe synlig ledningsnett i boligen.

Reguleringsventiler:
Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

På sikt vil utskiftning av termostater være aktuelt. Nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av alder og slitasje kan være ujevn regulering av varmen og at risikoen for at skader plutselig kan oppstå.
Anlegge bør tilstandsovervåkes jevnlig.

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.

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse oppgraderinger i 2025, se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

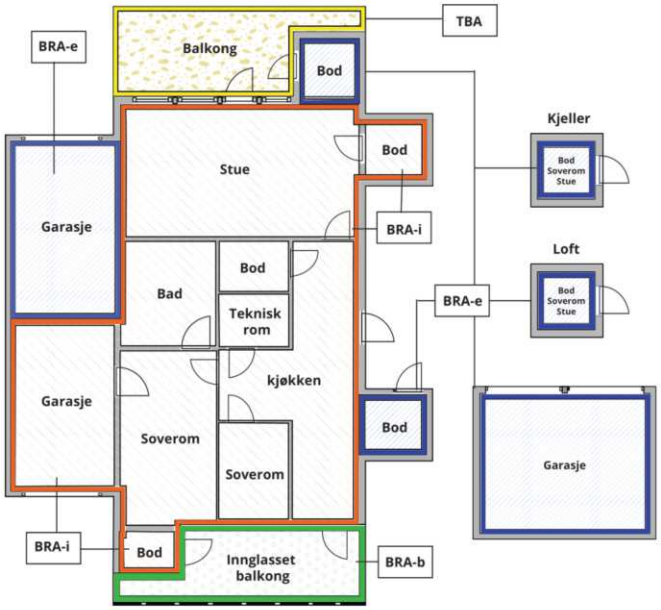
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	71			71	
Kjeller		1		1	
SUM	**71**	**1**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Deler av det som i dag er bad er opprinnelig byggesøkt som kott.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt skriftlig bekreftelse eller annen dokumentasjon som bekrefter bruk av følgende håndverkstjenester i løpet av de siste fem årene:
- Gjennomgående pusset opp overflater, ny kjøkkeninnredning, nye innvendige dører, oppgradert det elektriske anlegget og nytt bad i 2025.

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)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Befaring med utlånt nøkkel	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	150		0	889.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maridalsveien 144 C

Hjemmelshaver
MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG	933535061			Mathea Hjellset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1937

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	20.06.2025	
3	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251120

Selger 1 navn
Mathea Hjellset

Gateadresse
Maridalsveien 144C

Poststed	Postnr
OSLO	0461

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251120

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 38251120

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathea Hjellset	eccc4d07fd84ca4f3114b9684c547797554a529d	27.06.2025 18:54:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

FDV

FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SANITÆR

RENOVERING AV BAD: SOHEL ELBARKANI

ADRESSE: MARIDALSVEIEN 144ADRESSE, 0461 OSLO

UTARBEIDET AV: FIXDESIGN AS DATO: 25.04.2025

Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

Fixdesign AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av deres eldre baderom. Vi gratulerer med nytt bad.

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av våtrommet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.
Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	**Firmanavn:**	**Kontaktinfo:**
Prosjektledelse	Fixdesign as	Donatas Daukantas Tel: 95904551
Tømrer / Snekker	Fixdesign as	Donatas Daukantas Tel:
Membran	Fixdesign AS	Fixdesign AS
Mur / Flis	Fixdesign AS	Donatas Daukantas Tel: 46591965
Rørlegger	Fixdesign AS	Donatas Daukantas Tel: 46591965
Ventilasjon		
Elektro	Rett Elektro	Said Tel: 48078649

BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:
Total renovering av våtrom. Vi har satt det punktvis på hva vi har gjort.

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:

Bad

Demontering av utstyr og vannrør
- Plugge av vannrør
- Legge nye rør i rør til dusj/vaskemaskin/servant/toalett/kjøkken
- Skifte sluk og flytte sluk inn i dusjsonen
- Flytte avløp til kjøkken
- Legge nytt avløp til servant og vaskemaskin
- Montere toalettramme (TECE M/SEALBAG)
- Montere fordeler skap til rør i rør system
- Tilkoble vann og avløp til kjøkken med waterguard
- Montering og tilkobling av alt utstyr

Arbeidsbeskrivelse elektriker

- Demontere El. anlegg
- Lyspunkt over speil 2 stk /m dimmer
- El. punkt til vifte m/bryter
- Legge frem ny kurs til vaskemaskin15A automat m/jordfeilbryter
- Legge frem ny kurs til bad 15A automat m/jordfeilbryter
- Stikkontakt over benkeplate dobbel
- Stikkontakt til vaskemaskin
- Varmekabler m/termostat
- 3 stk downlight m/dimmer

- *Installasjonen blir utført i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om lavspennings anlegg. Anvendte normer: Nek 400.*

Arbeidsbeskrivelse murer/snekker/maler

- Nødvendige rivning av vegger og gulv
- Rive tak
- Gipse tak
- Nye våtroms plater på lettvegger og betongvegger
- Legge smøremembran på alle veggflater
- Sveisemembran/toppmembran på gulv
- Støpe baderoms gulv m/nedsenk i dusjsonen
- Ny dør og karm (dørblad hvit slett Compact)
- Sparkle/male tak
- Flislegge vegger og gulv
- Tilpasse 60x60 flis i dusjsonen
- Legge fugemasse og silikon

Membranarbeider: bad
membran på vegger og gulv

Avsnitt 2: Drift av våtrommet

Male arbeid: Våtromsmaling og tilhørende sparkelmasse benyttet i himling og til listverk.

Det er sparklet/malt tak

Valgte malings system innehar Sintef teknisk godkjenning.

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	**Beskrivelse:**

Dører og skap	Tørk av vannsøl. Alt trevirke påvirkes negativt av fuktighet.

2: Drift av våtrommet

Membranarbeider: bad membran på vegger og gulv

Male arbeid: Våtromsmaling og tilhørende sparkelmasse benyttet i himling og til listverk. Det er sparklet/malt tak Valgte malings system innehar Sintef teknisk godkjenning.

Rørlegger / Sanitæranlegg:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Dusjbatteri	Høyre ratt regulerer temperatur, rød knapp fungerer som skoldesperre.
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.

WC	Spyling av toalettet betjenes med knappene som er plassert i trykk-platen over toalettet. Stor trykk-knapp gir full spylemengde, liten trykk-knapp gir redusert spylemengde.
Fordelerskap	Lekkasje på kaldt- og varmtvannsrør: I fordelerskapet samles alle kaldt- og varmtvannsrør. Rørene er lagt i egne varerør. Ved evt. Lekkasje på vannførende rør vil lekkasjevann ledes til skapet, og herfra ledes i eget drensrør til gulv hvis fordeler er montert i tak vil vannet rennet rett ned på gulvet. Utløp er plassert ved siden av døra. Hvis lekkasje oppstår skal du stenge kranene i skapet. Kontakt deretter rørlegger snarets.

Elektro:	
Produkt:	**Beskrivelse:**

Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet:

Membran:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i	Årlig

	bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	

Tømrer / snekker:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Dører og skap	Tørk av med klut som ikke loer. Om nødvendig benytt fuktig klut som er vridd opp i lunkent vann. Gå over med tørr klut til slutt. NB Bruk ikke for våt klut og sterk såpe.	Ved behov

Mur / flis:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Flislagte flater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi. Hvis høyt kalkinnhold i vannet: For rengjøring av kalkutfellinger benyttes sure vaskemidler (lav pH-verdi).	Ved behov

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Ved behov
Dusjvegger	Tørkes av med gummi-nal.	Etter bruk
Dusjvegger	Rengjøring av dusjvegger (se produsentanvisning.)	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår.

Elektro:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Lys produkter	NB! Les bruksanvisningen på lys armatur før skifte av lyspære/rør.	Ved behov

Maler:

Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Ventilasjon:		
Listverk og takplater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Ved behov
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Takventil	Rengjøring av takventil med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Anbefalt hvert halvår.

Avsnitt 4: Dokumentasjon

Dette avsnittet inneholder:

Samsvarserklæring Elektriker

Membranlegger utført arbeid

Dokumentasjon for godkjentbedrift

5: Produkt / Leverandør – oversikt

INNDELING I FAGOMRÅDER

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Våtroms plater – (Type/Fabrikat) Wedi plater 12 mm Smøremembran HA	Laticrete Nordic AS Adresse: Stanseveien 31, 0976 Oslo Telefon: 23 33 90 00
Våtromsplater Membran/fuktsperre Primer/grunning Gulvsparkel/støpemasse Flislim •	

Membran:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Smøremembran Laticrete	
Sveisemembran- Sarnafil G411	Laticrete Nordic AS Adresse: Stanseveien 31, 0976 Oslo Telefon: 23 33 90 00

Mur og Flis:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Gulv / veggfliser Sandstone fugemasse og silikon • **Fliser**: Flakestone Griges	Fagflis

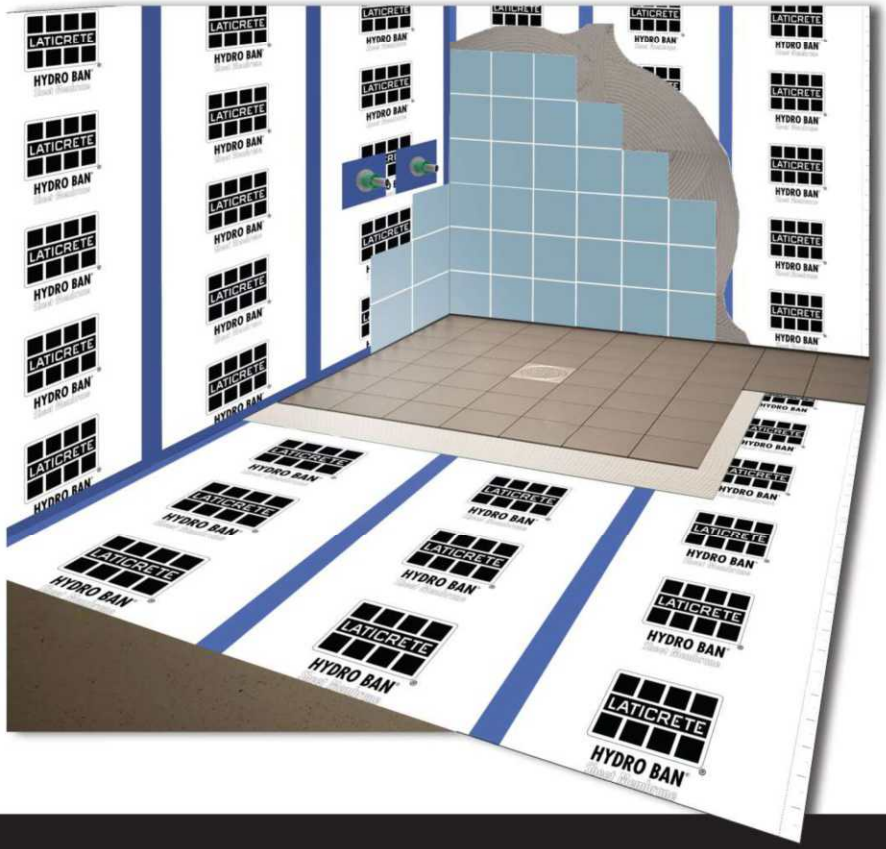
Rørlegger/sanitæranlegg:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Sluk Rør i rør system sanipex Avløp PP wafix Rør og deler Insert sluk rist 1 stk Tece m/sealbag	**Heidenreich** Haslevangen 14, 0579 Oslo **Telefonnummer:** 22 02 42 06 Brødrene Dahl **Adresse:** Brynsengveien 5 0667 Oslo Telefon: 22725500 Tece Norge AS **Adresse:** Østensjøveien 9, 0661 Oslo **Telefonnummer:** 915 03 654 VikingBad AS Østerskogen 35, 4879 Grimstad 37 09 06 00
	Tapwell AS Rolf Wickstrømsv. 15 0484 oslo

Ventilasjon:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Ingen	

Maler:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Våtromsmaling (Type/farge/fabrikat) Lady Våtromsmaling Hvit	Maxbo Ole Deviks vei 40 0668 Oslo Telefon: 06292
Elektro:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Varmekabel (Type/Fabrikat)	Nexans Norway
Nexans TKXP	

HYDRO BAN®
SHEET MEMBRANE

MONTERINGSANVISNING



Globally Proven Construction Solutions

INNHOLD

FORSIDE 1

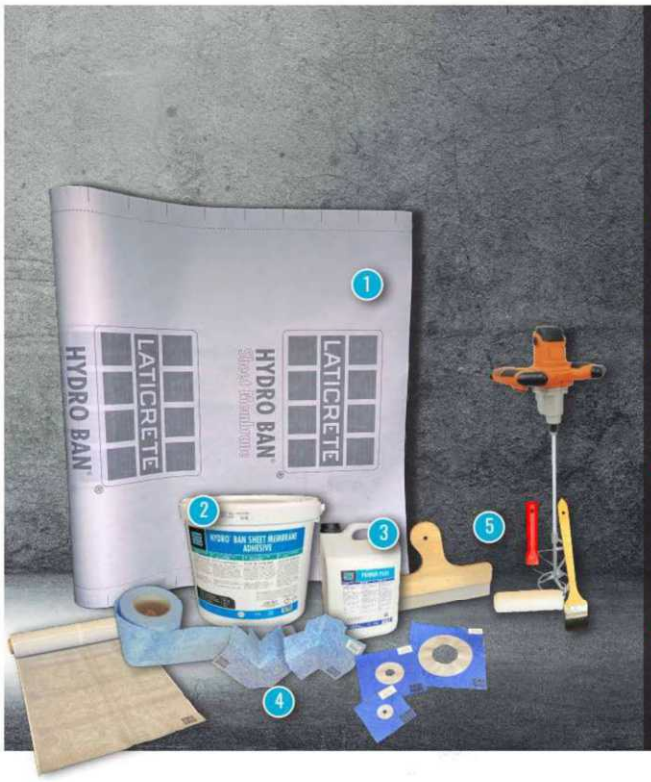
HYDRO BAN® SHEET MEMBRANE er et vann og damptett foliesystem som oppfyller kravene til alle typer av innvendige våtrom. Systemet er testet i henhold til riktininglinjene i EAD og er godkjent for bruk i våtrom. Monteringsanvisningen er basert på bruk i våtrom med et dekkende lag av keramiske fliser.

HYDRO BAN® SHEET MEMBRANE ADHESIVE er et sementbasert 2k lim som har en "potlife" på opp til hele 8 timer ved de riktige forholdene og "lokket på" mellom bruk. (Heretter kalt **HYDRO BAN 2k** lim)
HYDRO BAN® MONTERINGSLIM er et 1k lim levert på tube 310ml som brukes ved reparasjoner og ved montering av tettedetaljer.

VIKTIG! å tenke på:

1. Når limet er applisert på underlaget, må folien monteres i vått lim innen 20 - 40 minutter (ved 20°C / 50% RF).
2. Alle underlag må være forbehandlet med primer for å oppnå optimale egenskaper i limet.
3. Minste limforbruk skal være 0,55 kg/m²
4. Alle overlapplinger skal være minimum 50 mm
5. Alle tettebånd, mansjetter og hjørner skal monteres med HYDRO BAN 2k eller med HYDRO BAN MONTERINGSLIM.

Globally Proven
Construction Solutions



DETTE TRENGER DU

1. **HYDRO BAN SHEET MEMBRANE**
   Foliemembran 30 m²/rull
2. **HYDRO BAN SHEET MEMBRANE ADHESIVE**
   2k lim til folie og tettedetaljer.
   Leveres i 14 kg og 5 kg spann
3. **PRIMER**
   For sugende underlag - PRIMER PLUS
   For ikke sugende underlag - PRIMER SUPERIOR
4. **LATICRETE MANSJETTER OG TETTEDETALJER**
   LATICRETE rørmansjetter, pe-bånd, Slukmansjetter, innvendig og utvendig hjørnemansjett
5. **VERKTØY**
   Mørteldrill, malerull, malerpensel, glattsparkel m.m

LATICRETE HYDRO BAN SHEET MEMBRANE - Grunnleggende informasjon





5. Montering av foliemembran - Veggfolie

Plasser den første lengden folie etter dine merkinger. Rull folien nedover, samtidigt som du fikserer den på riktig plass.

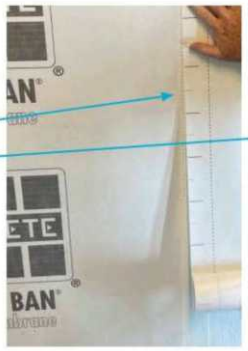
Bruk en flatsparkel med avrundede kanter for å presse folien på plass. Begynn på midten og press oppover, siden nedover og ut på sidene. Når du er klar med monteringen skal det ikke være noen luftbobbler eller blærer.Får du luftbobbler kan det indikere på at du brukt for lite lim.

Systemet kan monteres på to forskjellige måter, med "overlapp" eller "kant-i-kant". Monterer du med overlapp på gulvet, skall veggmontert folie ha en 50 mm brettekant ut på gulvet.

6. Montering av foliemembran - Overlapp

Montering av folie på vegg kan gjøres med overlapp. Den strekkede linjen som løper lengst folien er 50 mm fra foliekant. Den indikerer hvor overlappen skal gå. Bruk 2k limet for å forsegle overlappen. (bilde 1)

Innvendige lodrette hjørner kan monteres med "løpende" folie (bilde2). Sørg for å presse folien godt inn i hjørne så at det ikke oppstår noen luftbobbler eller blærer.











7. Montering av foliemembran - Kant-i-kant

HYDRO BAN SHEET MEMBRENE kan monteres kant-i-kant med et tettebånd (LATICRETE PE-BÅND) over skjøtene. (1) Mitt på vegg, (2) i lodrette innvendige og utvendige hjørner, (3) og i gulv/vegg vinkel.

PE-BÅND er 10 cm bredt, og passer mellom de 2 strekkede linjene på folien ved kant-i-kant montering. Plasser båndet mellom strekene for å få en perfekt overlapp på 50 mm ut fra skjøten.

Sørg for en min. 30 mm overlapp på hjørnemansjetter.

8. Montering av foliemembran - Rørgjennomføringer

Hull for rørgjennomføringer kan måles og lages på forhand, eller ved montering av folie på vegg. Ved montering: bruk en stanley kniv for å snitte et kryss, tre sen folien over hullet og skjær av kantene for en fin tilpassning rundt rørgjennomføringen. Denne skal sen dekkes med en rørmansjett.

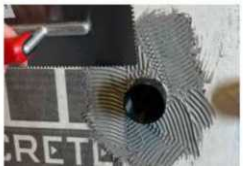




9. Montering av foliemembran - Rørmansjetter

Rørmansjetter kan monteres med 2k lim eller med LATICRETE HYBRID (leveres på 310ml tub). Ved montering med HYBRID skal limet tannes opp med en 2-3 mm tannsparkel før montering av mansjett.







Montering på gulv

12. Forbehandling

Ett sugende underlag skal alltid primes for å bevare de gode egenskapene til limet. Bruk LATICRETE PRIMER PLUS på alle sugende underlag. Primeren er klar til bruk og leveres i 1 eller 5 kg emballasje.

Ikke sugende underlag må alltid rengjøres godt og eventuelt primes med LATICRETE PRIMER SUPERIOR hvis nødvendig.

13. Montering av slukmansjett

LATICRETE selvklebende slukmansjett leveres i 2 størrelser.
370 mm x 370 mm brukes på de fleste typer av sluk.
250 mm x 1500 mm brukes til design/vegg sluk.

(1.) Bestem hvor mansjetten skal plasseres. (2.) På baksiden er beskyttelsesplasten 2-delt. Vik tilbake mansjetten og fjern forsiktig plasten på ene siden, (3.) vik ned og monter den delen av mansjetten først. (4.) Gjennta prosessen men den andre siden av mansjetten. Trykk til mansjetten ordentligt.

NB! Gulvfolien skal med i montering under klemring.



INFO

**Gulvfolien kan monteres både før og etter flislegging av vegger.
Ved montering etter flislegging monteres gulvfolie opp på gulv/vegg skjøt, min. 35mm overlapp.
Ved montering før flislegging av vegger, er det viktig å beskytte gulvfolien med en ordentlig gulvbeskyttelse mens man arbeider.**





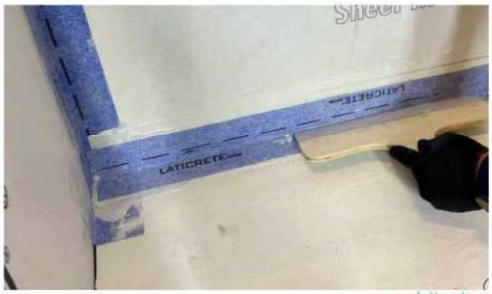
14. Montering av foliemembran - innvendige og utvendige hjørnemansjetter

I dette eksempelet har vi montert veggfolie og gulvfolie først. Neste steg blir å montere innvendige og utvendige hjørner.

Begynn med å smøre hjørnet med lim. Plasser mansjetten og press den godt inn med en flatsparkel. Det må IKKE oppstå noen luftbobler eller blærer. Gjennta prosessen i alle rommets hjørner.

15. Montering av foliemembran - skjøtebånd gulv/vegg

LATICRETE PE-BÅND monteres i vått lim på samme måte som i avsnitt 7 om vegg-hjørner. Overlappen på hjørnemansjetter skal være min. 30 mm.



16. Montering av foliemembran - Gulvfolie

Monterer du gulvfolie sist, se inforute på sid. 6

Anpass og kutt folie så at den monteres 5-10 mm fra vegg. På denne måten får du en perfekt overlapp og gode justerings-



Med vennlig hilsen

Donats Daukantas

Prosjektsjef/faglig leder

FIXDESIGN AS

Tlf:9 4422424

Mail: moa@fixdesignas.no

Adresse: Vestliveien 15, 1344 Haslum

Rapport fra risikovurdering

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Sohel ElBarkani	Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)	35050

Kontaktperson	Telefon	E-post
	46625405	sohel@norskrorservice.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☒ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-03-24			

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Said Bousnina	400 09 013	post@rettel.no

Rapportens omfang

Krever tiltaket melding til netteier?

◉ Hele anlegget ○ Anleggsdel ◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2. Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Renovere leiligheten

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Mohamad Maanieh	2025-03-25	Elektronisk signert av Mohamad Maanieh. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Eier/bruker (ved behov)

Navn	Dato	Signatur

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Sohel ElBarkani	Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)	35050

Kontaktperson	Telefon	E-post
	46625405	sohel@norskrorservice.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☒ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-03-24	2025-04-24	2025-04-24	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Said Bousnina	400 09 013	post@rettel.no

Rapportens omfang

◉ Hele anlegget ○ Anleggsdel

Kommentar

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Sov1:
Lampe punkt
Bryter
Tre stikkontakter.

Sov2:
Lampe punkt
Bryter
Fire stikkontakter

Bad:
Speil punkt
Bryter
Fire downlight
Dimmer
Varmekabel
Termostat
Stikk ved speil
Stikk vaskemaskin

Gang:
Seks downlight
Dimmer
To stikkontakter.

Stue:
Lampepunkt
Bryter
Fem stikkontakter
TV stikk
Antennekontakt

Kjøkken:
To stikkontakter
To popup stikk
Komfyrvakt
Stikk for ovn
Stikk for oppvaskmaskin
To lampepunkt
To brytere.

Sikringsskap:
Ny hovedsikring
Overspenningsvern
1x 25A.
7x15A.

Rapport fra sluttkontroll

Montør

Navn	Dato	Signatur
Mohamad Maanieh	2025-04-28	Elektronisk signert av Mohamad Maanieh. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Mohamad Maanieh	2025-04-28	Elektronisk signert av Mohamad Maanieh. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Garantiskjema varmekabel

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Sohel ElBarkani	Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)	35050

Kontaktperson	Telefon	E-post
	46625405	sohel@norskrorservice.no

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Said Bousnina	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

Bad

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning
1007826, TQXP/2R 400/17, NEXANS NORWAY AS	To-leder	230 V

Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
23 m	17 W/m	400 W	132 Ohm

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
133	Mohamad Maanieh	133	2025-04-07

Før tilkobling
133

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Garantiskjema varmekabel

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
299	5	299	1
Før tilkobling	**Installert/oppvarmet areal**	**Montør**	**Flateeffekt oppvarmet areal**
299	2.7	Mohamad Maanieh	148.14814814814815
Dato	**Sikringsstørrelse**		
2025-04-21	15		

☒ Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

☒ Jordet kabelskjerm ☐ Jordet netting ☒ Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging ☒ Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

SG

Følertype

☒ Gulvføler ☐ Romføler ☐ Maksvåkter/maksbegrenser (MV)

Installatør

☒ Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

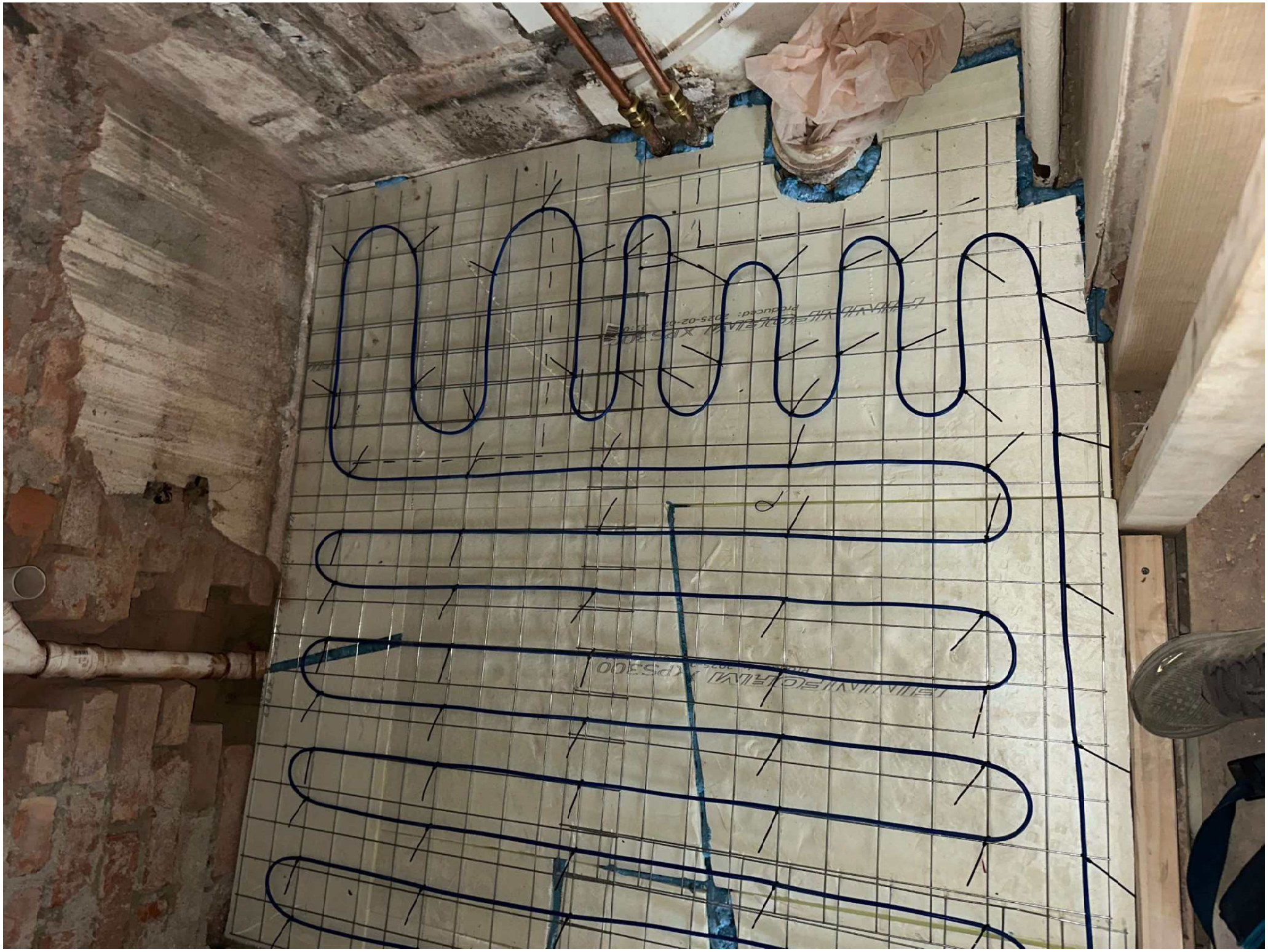
Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet	Støpetykkelse (ca)
Betong	5

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Mohamad Maanieh	2025-04-28	Elektronisk signert av Mohamad Maanieh. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.




XPS300
XPS300
XPS300

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Sohel ElBarkani	Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)	35050

Kontaktperson	Telefon	E-post
	46625405	sohel@norskrorservice.no

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Maridalsveien 144C	0461 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-03-24	2025-04-24	2025-04-24	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Said Bousnina	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

Sov1:
Lampe punkt
Bryter
Tre stikkontakter.

Sov2:
Lampe punkt
Bryter
Fire stikkontakter

Bad:
Speil punkt
Bryter
Fire downlight
Dimmer

Varmekabel
Termostat
Stikk ved speil
Stikk vaskemaskin

Gang:
Seks downlight
Dimmer
To stikkontakter.

Stue:
Lampepunkt
Bryter
Fem stikkontakter
TV stikk
Antennekontakt

Kjøkken:
To stikkontakter
To popup stikk
Komfyrvakt
Stikk for ovn
Stikk for oppvaskmaskin
To lampepunkt
To brytere.

Sikringsskap:
Ny hovedsikring
Overspenningsvern
1x 25A.
7x15A.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Samsvarserklæring

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Said Bousnina	2025-04-29	Elektronisk signert av Said Bousnina. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



FDV-DOKUMENTASJON
Forvaltning, drift og vedlikehold

KS-sluk

Gulvsluk i støpejern med side- og bunnutløp i 0 og 87,5°
Utløpsdiameter 75 mm.

Versjon 3
September 2012
ultra design-2867

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Joti KS-sluk er et boligsluk produsert i Epoxybelagt støpejern. Sluket har klemring som er festet med 6 skruer.
Sluket leveres i 2 versjoner 75 mm med avløpsvinkel i 0 og 87,5°
KS: K = kombinasjon ved at sluket fungerer som avløpstrakt når vannlås ikke monteres. S = støpejern

NRF nr.	TYPE	ØD mm	UTLØP
340 10 55	KS 75, 87,5°	75	Sideutløp, rett
340 10 51	KS 75, 0°	75	Bunnutløp.

BRUKSOMRÅDE:
Boligsluk som benyttes i brannskiller. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med membran tilsluttet via skrudd klemring.

GODKJENNINGER:
NBI sertifisert iht. produktstandard EN 1253
Produktsertifikat nr. 1129

BRANNTEKNISK GODKJENNING:

SINTEF

PRODUKTDOKUMENTASJON

SINTEF 030-0233

Med henvisning til Plan- og bygningsloven revidert 1997-06-13 med Teknisk forskrift og tilhørende Veiledning av 1997-01-22, rev. april 2003, bekrefter SINTEF NBL as, med grunnlag i prøvingsrapporter og vurderinger, at angitt produkt og anvendelse med tilhørende monteringsanvisning imøtekommer norske myndigheters krav til brannteknisk sikkerhet.

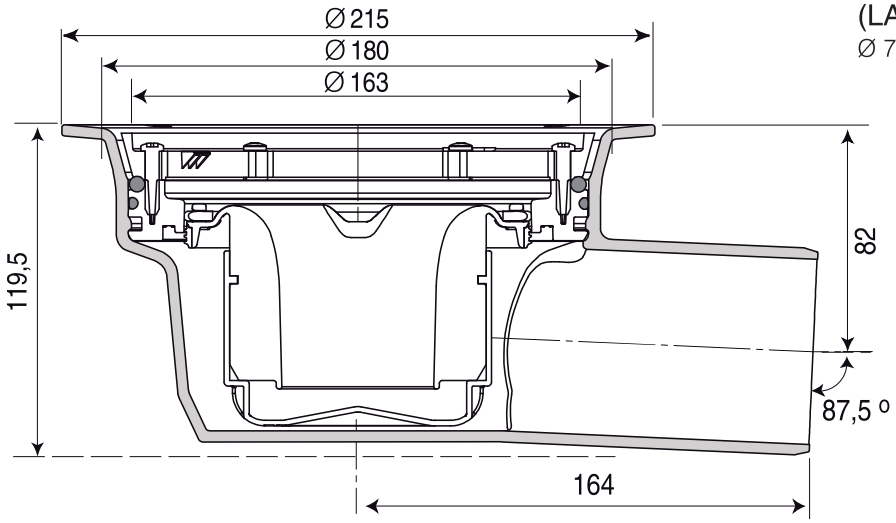
2. Hoveddata

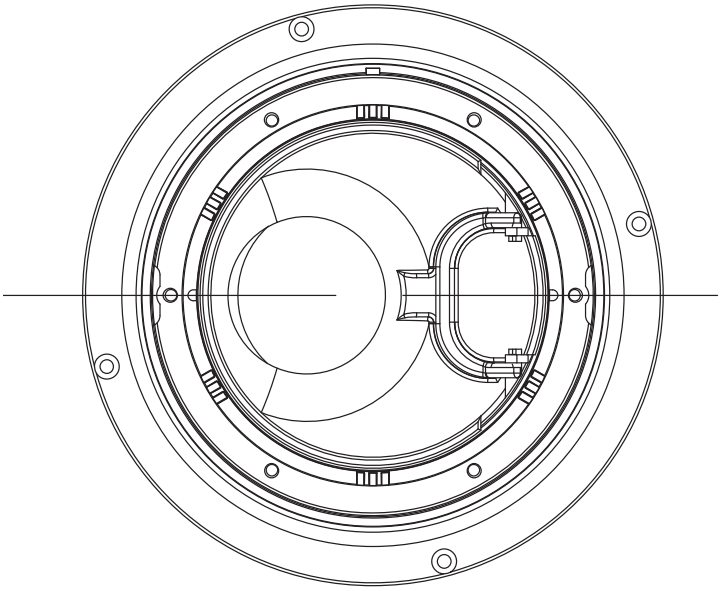
MATERIALE:
Slukpotte: Epoxybelagt støpejern
Vannlås og klemring: Polypropylene (PP)
PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.
Skruer: Rustfrie A2

KRAV TIL KAPASITET (liter pr. sekund)
- *Avrenning fra gulv:*
  Over rist 0,8 l/s
- *Dykking fra eksternt utstyr:*
  Dykking 0,6 l/s
  Over rist 0,8 l/s
- *Total kapasitet*
  > 1,4 l/s

Måltegning KS-sluk

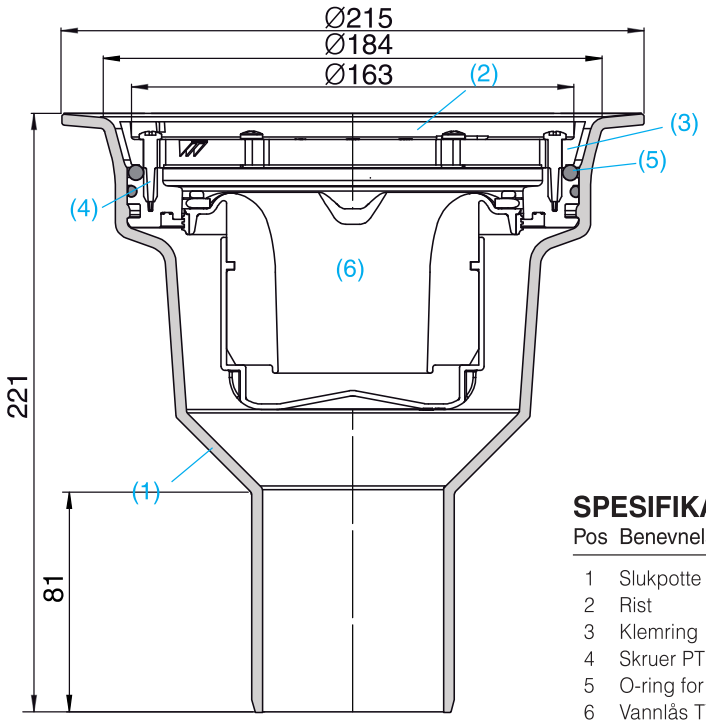
KS-SLUK SIDEUTLØP
(LAVT UTLØP)
Ø 75 mm NRF 340 10 55





Alle mål er i mm

Måltegning KS-sluk



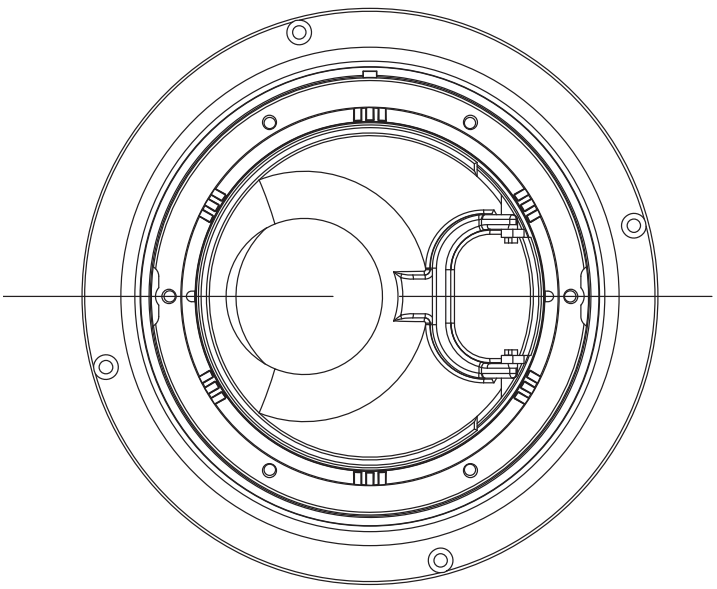
KS-SLUK BUNNUTLØP
Ø 75 mm NRF 340 10 51

SPESIFIKASJONER

Pos	Benevnelse	Ant	NRF nr.	Materiale
1	Slukpotte med utløpstuss	1		Støpejern*
2	Rist	1	340 23 13	PP-plast
3	Klemring	1	340 11 75	PP-plast
4	Skruer PT 5x30	6	340 23 28	Rustfrie A2
5	O-ring for belegg	1	340 11 42	SBR-gummi
6	Vannlås TYR	1	340 11 93	PP-plast

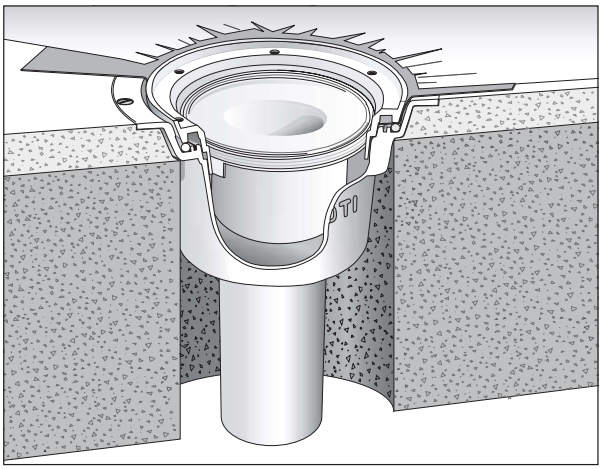
** Innvendig og utvendig epoxybelagt, Rød*

Alle mål er i mm



4. Klargjøring/montering

FDV: Joti KS-sluk



Monteringsanvisning følger med sluket ved levering og/eller kan lastes ned fra www.joti.no

5. Tilbehør

FORHØYNINGSRINGER	NRF NR.
Faste:	
13 mm m/klemring	340 17 03
25 mm m/klemring	340 17 05
37 mm m/klemring	340 17 06
Kappbare:	
50-130 mm m/klemring	340 17 25
94-130 mm m/klemring og anboring	340 17 27
20-104 mm smøreflens	340 17 22
20-104 mm smøreflens + rist/ramme	340 17 24
68-104 mm smøreflens og anboring	340 17 28
68-104 mm smøreflens og anboring inkusiv rustfri rist/ramme	340 17 26
F-200, 30-90 mm membran under påstøp	340 17 11
F-155, 24-100 mm membran under påstøp	340 17 12

ALTERNATIV VANNLÅS	NRF NR.
Nood, plast	340 11 73
Nood, rustfri	338 46 73



NOODs bevegelige vannlåskopp er fjær-belastet og sørger for at vannlåsen er lukket når vannstanden synker.

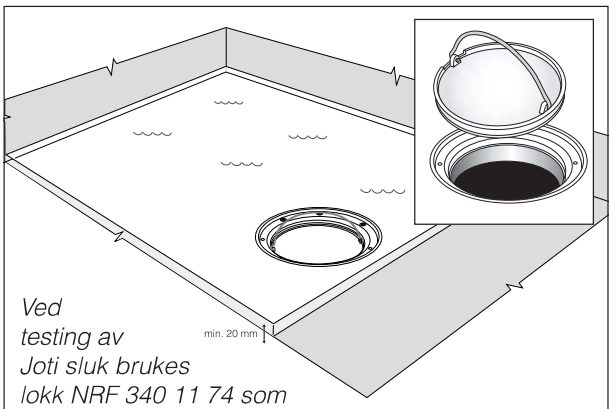
ALTERNATIVE RISTER	NRF NR.
Rustfri, hvit epoxy	340 11 06

MONTERINGSPLATER	NRF NR.
Slukplate 350 x 350	340 11 19
Monteringsplate Ø225	340 11 65

VERKTØY	NRF NR.
JOTI forsenkerfres	340 11 41
JOTI kniven	340 11 03
JOTI innerlokk for tetthetstesting av membran	340 11 74

FUNKSJONSTEST/SLUTTKONTROLL

For å prøve tetthet til membran på gulv kan man bruke "vanntesten". Testen går ut på at man blokkerer sluket og fyller vann i det bassenget som membranen danner. Dersom det er mulig skal vannet stå minst 20 mm over slukristen i 24 timer, se illustrasjon!



Ved testing av Joti sluk brukes lokk NRF 340 11 74 som erstatter vannlåsen i sluket. Etter testen settes vannlåsen tilbake.

ARBEIDSTEMPERATUR:
Temp. område -30 - +95°C.

DRIFTSSTOPP:
Tett rist:
Fjern rist ved å løfte denne opp med en skrutrekker i en av ristens åpninger, rengjør og legg på plass.

Tett vannlås:
Se 6. vedlikeholdsinstruks!

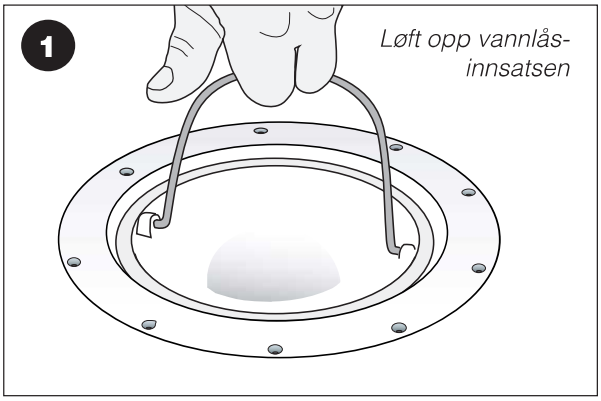
KVALIFIKASJONSKRAV TIL OPERATØR:
Monteres av godkjent rørleggerfirma.

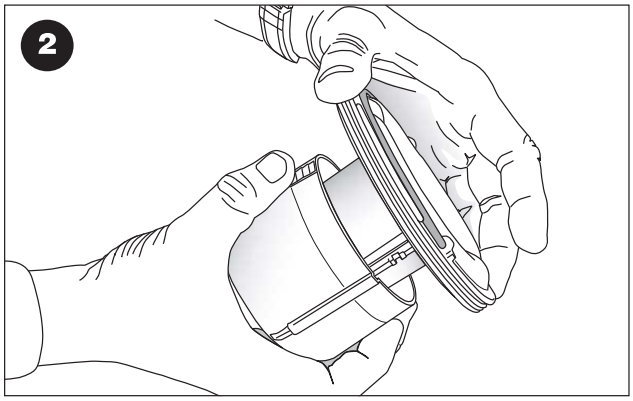
Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

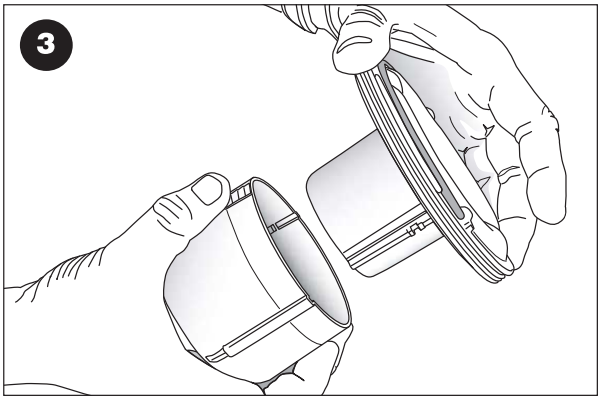
7. Vedlikeholdsinstruks

DAGLIG VEDLIKEHOLD:
Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:
Kontroll og innvendig renhold av vannlås og slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.
Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.







Eksemplene viser standard vannlås TYR. Hvis sluket er utstyrt med vannlås NOOD er prosedyren den samme, bortsett fra at vannlåsen ikke kan deles.

NOOD må holdes åpen med en finger eller tilsvarende mens rehold pågår

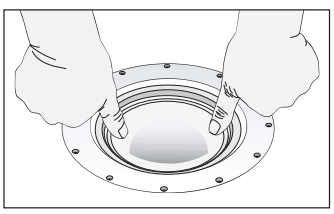
Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjenstand i åpningene og vipper opp.

Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig.1).

Når vannlåsen er tatt ut av sluket kan den deles ved at man presser med tommelen på siden av vannlåskoppen samtidig som man trekker toppen opp (fig. 2-3).

Spyl vannlåsen og slukets innside ren med vann ved behov. Det kan evt. brukes en liten børste for å løsne urenheter.Kontrollér at pakningen er ren for optimal tetthet.

Fukt pakningen med vann og montér deretter tilbake vannlåsen i sluket ved å presse rett ned.



7. Vedlikeholdsinstruks

FDV: Joti KS-sluk

AVFALLSHÅNDTERING OG DESTRUKSJON:

Slukpotte er produsert i epoxybelagt støpejern og kan gjenvinnes.
Klemring og vannlås er produsert i Polypropylene (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET)

Joti KS-sluk gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihansker ved rengjøring av vannlåsen.

8. Reservedelsliste

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

RESERVEDELER

NRF nr.	Beskrivelse	Tidsrom	Antall i pk.
340 11 75	Klemring med 6 skruer for K-plastsluk og 6 skruer for KS-sluk	Fra 2004	1
340 11 42	O-ring for klemring- alle sluk, 154x5,7 mm	Fra 1991	1
340 23 25	Skruer for støpejernsluk M5x25	Fra 1991	6
340 11 93	Vannlås TYR	Fra 2009	1
340 11 73	Vannlås NOOD for K- og KS-sluk med luktstopp og tilbakeslagsventil	Fra 2004	1
340 11 77	Rehabsett, vannlås/klemring K- og KS-sluk	Fra 2004	1

9. Firmaopplysninger

PRODUSENT:

PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE
Glynitveien 21, 1400 Ski.

POSTADRESSE
Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50 - Fax 23 03 76 51
www.joti.no

Miljøfyrtårn®

DDV-dokumentasjon

TECEprofil innbygningssisterne m/Sealingbag

Beskrivelse:

TECE innbygningssisterne leveres i to ulike høyder: 1120 mm og 820 mm. Standardutgaven, 1120 mm, er kun for frontbetjening, mens ved bruk av 820 mm har man valget mellom front og toppbetjening. Begge versjonene leveres med installasjonsutstyr. I tillegg er det en rekke festemateriell som tilfredsstiller andre installasjonsvarianter enn standard inne i eller utenpå vegg. Når det benyttes doble betjeningsplater, kan det velges mellom to spylevolum. Sisternen leveres fra fabrikk med innstilt spylevolum på henholdsvis 3 og 6 l. Ved enkel betjeningsplate er spylevolumet levert standard med 6 l. Det store spylevolumet kan reguleres mellom 4 og 9 l. Det lille spylevolumet kan justeres mellom 2,5 og 3 l.
Hele programmet med betjeningsplater passer til innbygningssisternene.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet. Sealingbag kan benyttes i våtrom med påstryknings-membran som tettesjikt foran sisternen, dersom det er enkel tilgang til utskifting av sisternen fra tilstøtende rom. I andre rom enn våtrom, gjelder ikke dette kravet.

NRF	Høyde
6122374	1120 mm
6122375	820 mm

PRODUCT CERTIFICATE
PS 3335
SINTEF Certification



Tilbehør:
NRF 6122322 – Veggfester, justerbare, sett à 2 stk.
NRF 6122323 – Festeskruer for betongvegger, sett à 2 stk.
NRF 6122327 – Veggfeste for vinkelmontasje på vegg
NRF 6122328 – Festeskruer for trestendere, sett à 4 stk.
NRF 6122329 – Festesett for stålprofil, sett à 4 stk.
NRF 6122421 – Støttestag for skål med redusert høyde
NRF 6122326 – Variable veggfester for hjørner

DDV-dokumentasjon

Drift og vedlikehold

Rengjøring

-

Kontroll

Innbygningssisternen er i utgangspunktet vedlikeholdsfri, men det anbefales et halvårlig ettersyn. Stengeventil funksjonsprøves.

Generell informasjon

TECE Norge AS leverer i henhold til FL-VA/VVS 2016.
Ytterligere teknisk informasjon kan lastes ned fra TECE Norge AS' hjemmeside, www.tece.no

Kontakt og service

Produsent:
TECE GmbH, Emsdetten, Tyskland

Salg i Norge:
TECE Norge AS
Snipetjernveien 4
1405 LANGHUS
Tlf. 03654
E-post: post@tece.no
Web: www.tece.no

SINTEF

SINTEF Certification

Teknisk Godkjenning

Nr. 20013

Utstedt: 27.06.2011
Revidert: 16.10.2014
Gyldig til: 01.01.2020

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Uponor Tappevannsystem PEX

tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon gitt i Plan- og Bygningsloven og tilhørende Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) med egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som angitt i dette dokumentet

1. Innehaver av godkjenningen

Uponor AS
Postboks 23
1541 Vestby
www.uponor.no

2. Produsenter

Uponor AB, Virsbo, Sverige, og produsenter av komponenter i henhold til kontrollbeskrivelse.

3. Produktbeskrivelse

Uponor Tappevannsystem PEX er et system for distribusjon av kaldt og varmt tappevann i bygninger, se fig. 1 og 2. Tabell 1 angir de viktigste komponentene som inngår i systemet. Komplett komponentoversikt er angitt i Kontrollbeskrivelse tilhørende SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20013. Kontrollbeskrivelsen utgjør en formell del av godkjenningen, og den versjonen som til enhver tid er arkivert hos SINTEF Byggforsk er gjeldende.

4. Bruksområde

Godkjenningen gjelder for distribusjon av kaldt og varmt tappevann i bygninger. Systemet kan også benyttes til varmeanlegg, men et slikt system er ikke omfattet av denne godkjenningen (for varmeanlegg skal det benyttes Combipex rør eller eval pex rør).

5. Egenskaper

PEX-rør og CombiPEX-rør

PEX-rørene har følgende sentrale produktegenskaper:
- Maksimalt driftstrykk: 1,0 MPa (10 bar)
- Maksimal tillatt temperatur i korte perioder: 95 ºC
- Maksimal tillatt kontinuerlig driftstemperatur: 70 °C

Vanntetthet

Tappevannssystemet har bestått funksjonsprøving av vanntetthet i henhold til NT VVS 129 *Pipe in tube systems* for PEX-rør og combiPEX-rør med de dimensjoner som er nevnt i tabell 1. Rør og kuplinger er sertifisert etter gjeldende standarder.

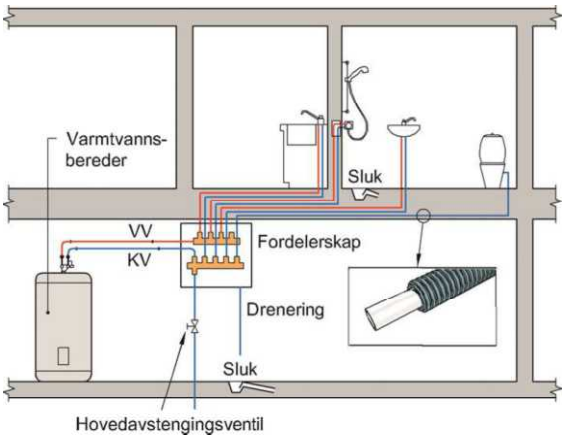


Fig.1
Prinsippskisse for rør-i-rør-system



Fig.2
Uponor Veggboks M7

Hovedkontor:
SINTEF Byggforsk
Postboks 124 Blindern – 0314 Oslo
Telefon 22 96 55 55 – Telefaks 22 69 94 38

Firmapost: byggforsk@sintef.no
www.sintef.no/byggforsk

Trondheim:
SINTEF Byggforsk
7465 Trondheim
Telefon 73 59 30 00/33 90 – Telefaks 73 59 33 50/80

© Copyright SINTEF Byggforsk

Utskiftbarhet

Rørdimensjon 12 x 1,7 mm (18 mm varerør), 12 x 2,0 (18 mm varerør), 15 x 2,5 mm (25 mm varerør), 16 x 2,2 mm (25 mm varerør) og 18 x 2,5 (28 mm varerør) er dokumentert å være utskiftbart for inntil 10 meter lengde, inkludert 1 stk veggboks og 3 stk 90° retningsforandringer. Se for øvrig pkt. 7 vedr. dimensjonering. Andre rørdimensjoner i tabell 1 enn de som er nevnt her er ikke dokumentert mht. utskiftbarhet.

Lydegenskaper

Lydegenskapene til rørsystemet vil avhenge av monteringsmåte, innbygging, armaturstøy, trykkstøtnivåer osv. Det må i hvert enkelt tilfelle vurderes om grenseverdiene til støy fra tekniske installasjoner i henhold til TEK og NS 8175, klasse C, blir tilfredsstilt.

Tabell 1
Hovedkomponenter som inngår i Uponor Tappevannsystem PEX

Navn på komponent	**Beskrivelse** Poduktene har NRF-nr. i henhold til godkjenningens kontrollbeskrivelse	**FDV-dok. nr.**
Uponor Aqua Pipe i varerør	Finnes i dimensjonene 15 x 2,5 mm (25 mm), 18 x 2,5 mm (28 mm), 22 x 3,0 mm (34 mm) og 28 x 4,0 mm (54 mm). Utvendig diameter på de tilhørende korrugerte varerør i PE er oppgitt i parantes. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0017.	02-002
Uponor Combi Pipe i varerør	Finnes i dimensjonene 12 x 1,7 mm (18 mm), 15 x 2,5 mm (25 mm), 16 x 2,2 mm (25 mm), 18 x 2,5 mm (28 mm), 20 x 2,5 mm (28 mm), 22 x 3,0 mm (34 mm), 25 x 3,5 mm (34 mm) og 28 x 4,0 mm (54 mm) Utvendig diameter på de tilhørende korrugerte varerør i PE er oppgitt i parantes. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0981.	02-005
Varerør	Varerørene leveres i dimensjonene 18 mm, 25 mm, 28 mm, 34 mm, 54 mm.	02-007
Fordeler Quick & Easy (Q&E)	Fordeler i avsinkningsfri messing med Quick & Easy-kobling for 2, 3 eller 2+2 uttak for PEX-rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 1118.	02-013
Fordeler Quick & Easy PPM1"	Quick & Easy fordeler i PPSU med Q&E kopling for 2, 3, 4 eller 1+1 uttak for 16 x 2,2 mm PEX-rør.	02-201
Fordeler FPL-PX	Fordeler i avsinkningsfri messing med klemringskoplinger for 2, 3 eller 2+2 uttak for PEX-rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0074.	02-015
Uponor Veggboks M7 – Q&E-kobling	Enkel veggboks med Quick & Easy-kobling for 12, 15, 16, 18 og 20 mm PEX-rør.	02-203
Uponor Veggboks M7 – DR PX-kobling	Enkel veggboks med FPL-PX-kobling for 15 mm PEX-rør.	02-204
Uponor Tetningsmembran	Mansjett for Uponor Veggboks M7 for vanntett overgang mot tettesjikt.	02-205
Uponor Brakett M7	Festebrakett for Uponor Veggboks M7 i stenderverk.	02-203
Uponor fordelerskap i hvitlakkert aluzink	Fordelerskap i ulike størrelser leveres med festeskinne til fordeler, kursoversikt for innfylling, egenkontrollskjema, monteringsanvisning, tetningsplugg, sprutdeksel og skapmuffe for drenering. Fordelerskapet kan leveres med og uten frontmontasje.	02-022
Uponor Skapmuffe til fordelerskap	Skapmuffer for tilknytning av varerør til fordelerskap 18 mm (S), 25 mm (M), 28 mm (M), 34 mm (L) og 54 mm (XL).	02-025
Uponor Flipflex bøyefikstur	Benyttes for oppføring av rør til fordelerskap.	02-010
Uponor Tetningsplugg	Tetningsplugg av cellegummi for tetting mellom varerør og PEX-rør.	02-027
Uponor Endetetning	Endetetning i PVC for tetting mellom varerør og PEX-rør.	02-027
Uponor Skjøtemuffe M7	Skjøtemuffe til skjøting av PEX-rør og varerør med utvendig diameter 18, 25 og 28 mm.	02-008
Uponor Fikseringsklammer	Fikseringsklammer i forsinket stål for fiksering av 25, 28 og 34 mm varerør ved trekking i trebjelkelag.	02-029
Uponor Klammer	Klammer for varerør med utvendig diameter 18, 25, 28 og 34 mm.	02-029
Kopling Quick & Easy	Koplingen tilkobles ved hjelp av et spesialverktøy som ekspanderer rørets ende sammen med en Uponor Quick & Easy ring. Nippelen fester seg til røret mot flensen. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 1118.	
Klemringskopling FPL-PX	Klemringskopling for PEX-rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0074.	
Uponor rettnipler, albue med og uten avstegning	Rettnippler og albue med og uten avstegning som benyttes sammen med Uponor Veggboks M7.	02-020
Uponor Verktøy	Quick & Easy Ekspansjonsverktøy, Quick & Easy Ekspansjonshoder, PEX Kombitang, Monteringsverktøy for Uponor Veggboks M7 og Avskjæringsverktøy til Uponor Veggboks M7 m. fl.	
Uponor Waterguard System	Lekkasjestopper beregnet for montering i Uponor fordelerskap. SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20042.	02-206
Uponor Dreneringssett M7	Siklemikk for drenering fra fordelerskap.	02-209

6. Miljømessige forhold

Helse –og miljøfarlige kjemikalier

Systemet inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Påvirkning på jord og vann

Utlekkingen fra systemet er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

Påvirkning på drikkevann

Systemet er bedømt å ikke avgi forbindelser til drikkevann i en mengde som vurderes å forårsake smak, lukt eller helsefare.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Sluttproduktet skal sorteres som metall og restavfall på byggeplass og ved avhending. Produktene som inngår i systemet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan materialgjenvinnes, energigjenvinnes, deponeres og/eller behandles som farlig avfall.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for systemet.

7. Betingelser for bruk

Prosjektering

PEX-rørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting. Varerørene skal monteres slik at ødelagte PEX-rør kan trekkes ut og erstattes av nye uten at det er nødvendig med bygningstekniske inngrep. Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett golv.

Montering generelt

Uponor Tappevannsystem Pex skal monteres i henhold til anvisningen i Byggforskseriens Byggdetaljer 553.117 *Rør-i-rør-systemer for vannforsyning*. Ved installering skal det kun benyttes komponenter som inngår i tabell 1. Før ferdigstillelse av anlegget skal systemets egenkontrollskjema som følger med fordelerskapet fylles ut.

Dimensjonering

Dersom man har et tilgjengelig vanntrykk på minimum 5 bar ved fordelerstokken, kan tabell 2 være til hjelp ved valg av dimensjon for PEX-rør fra fordelerstokk og fram til de ulike tappestedene. Det er viktig å presisere at tabell 2 kun gir forslag til valg av rørdimensjon. Man må i hvert enkelt tilfelle gjøre egne kvalifiserte vurderinger vedrørende valg av rørdimensjon. Ved bruk av lengre rørstrekk enn 10 m, må utskiftbarhet kontrolleres. Ved bruk av 20 x 2,8 mm PEX-rør må utskiftbarheten dokumenteres i hvert enkelt tilfelle.

Tabell 2
Dimensjonering av PEX-rør

Tappested	Normal-vann-mengde (l/s)	Dim. PEX-rør (mm)	Dim. varerør (mm)	Maks rørlengde (m)
Klosett Bidé	0,10	12 x 1,7	18	≤ 10 [1)]
		12 x 2,0	25	
		15 x 2,5		
Servantarmatur Kjøkkenarmatur Vaskemaskin Oppvaskmaskin Dusjarmatur	0,20	12 x 1,7	18	≤ 10 [1)]
		12 x 2,0	25	
		15 x 2,5		
		16 x 2,2		
Badekar	0,30	15 x 2,5	25	≤ 5 [2)]
		16 x 2,2		
		18 x 2,5	28	≤ 10 [1)]
		20 x 2,8	34	Ikke dokumentert

[1)] Rørstrekk lengre enn 10 meter bør kontrolleres med hensyn til utskiftbarhet.
[2)] Rørstrekk lengre enn 5 meter bør kontrolleres med hensyn til vannkapasitet.

Fordelerskap

Dersom fordelerskapet monteres i våtrom, skal det plasseres på vegg i tørr sone. Skapet skal monteres i en høyde som sikrer at rørene kommer rett inn i skapet.

Varerørene skal festes til fordelerskapet med bruk av skapmuffer. Varerørene i bunnen av skapet må avsluttes over terskelhøyde, mens dreneringsrøret må kappes så nært fordelerskapets bunn som mulig, se fig. 3.

For drenering av lekkasjevann fra fordelerskapet skal det benyttes varerør med dimensjon 25 mm sammen med Uponor Dreneringssett M7. Plasseres dreneringen i en våtsone skal mansjett for Uponor Veggboks M7 benyttes sammen med Uponor Dreneringssett M7. Dreneringen fra skapet har en kapasitet på minimum 0,25 l/s ved bruk av 25 mm varerør. Dreneringsrøret kan maksimalt være 1,5 meter.

Det skal kontrolleres at rørgjennomføringer i fordelerskapet er vanntette og at dreneringsrøret kan avlede eventuelt lekkasjevann til sluk før veggkonstruksjonen lukkes.

Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling.

For å unngå bankelyder (trykkstøt) ved hurtig avstenging av tappearmaturen, er det viktig med klamring av fordelere. Egne holdere for fordelere som følger med skapet skal benyttes.

Fordelerskap montert i himling skal alltid plasseres rett over sluk i våtrom. Det skal benyttes en spesiell frontluke med dreneringshull beregnet for takmontering. Skapet skal monteres i flukt med himlingen og sprutdekslet må fjernes. Bygningens hovedavstengingsventil må ikke plasseres i fordelerskap i himling.

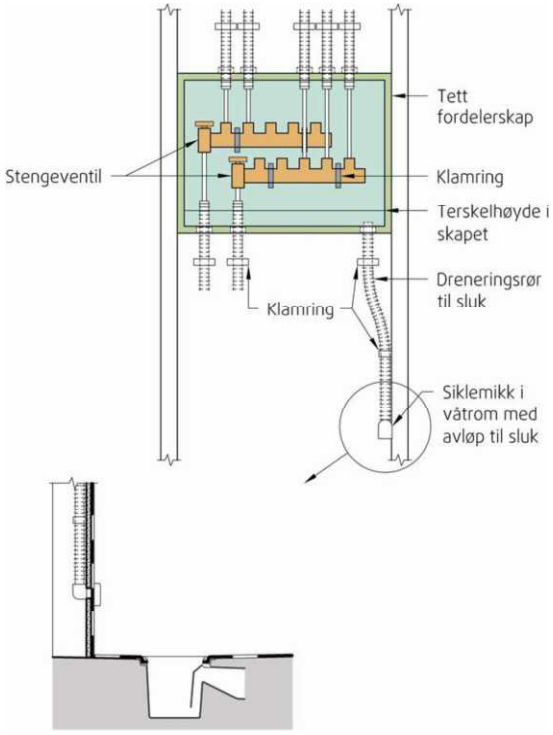


Fig. 3
Fordelerskap i våtrom

Fordelerskap uten drenering til sluk må utstyres med Uponor Waterguard System (lekkasjestopper), se fig. 4. Dette kan være aktuelt dersom skapet må plasseres der det ikke er våtrom med sluk, som for eksempel i kontorlokaler, toalettrom og kjøkken.



Fig. 4
Uponor Waterguard System

Fordelere

Fordelere bør fortrinnsvis være plassert i et fordelerskap, men i våtrom med sluk og vanntett membran på golv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet. Det er viktig med god klamring av fordelere til bygningskonstruksjonen. Egne holdere for fordelere som følger med skapet skal benyttes.

Klamring av varerør

Det skal benyttes klammer iht. tabell 1 som låser vareøret stabilt til bygningskonstruksjonen.

Klamring av varerør er særlig viktig før og etter en retningsforandring, i senter av en bøy, samt der røret passerer gjennom en bygningsdel og i forbindelse med veggboks eller veggjennomføring.

Varerør bør klamres nær veggbokser og fordelerskap med en avstand på 150-300 mm. Avstanden mellom klamrene på rette rørstrekk bør ikke overstige 0,6 m.

Montering av veggboks

Montering av veggboks skal gjøres i henhold til Håndbok for Uponor Tappevannsystem PEX fra Uponor AS.

Gjennomføringer i våtsoner

I våtsoner med påstrykningsmembraner eller våtromsplater skal det alltid monteres veggboks med tilhørende mansjett for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten må monteres i henhold til Håndbok for Uponor Tappevannsystem PEX.

I våtsoner med baderomspanel skal tetting rundt veggboks følge beskrivelsen som er angitt i teknisk godkjenning tilhørende de respektive tettesjiktene.

Gjennomføringer i tørre soner

Det er ikke krav til vanntett rørgjennomføring i vegg til tørre rom som kjøkken og toalettrom, men avslutningen av varerørene før for eksempel et tappearmatur eller et klosett skal være vanntett. Dette løses best ved å benytte veggboks, og er spesielt viktig for å ha kontroll med ekspansjon.

Golvet i toalettrom eller bunn i kjøkkenbenk bør ha tett belegg og lekkasjestopper som stenger vanntilførselen automatisk ved eventuell lekkasje fra rørkobling til tappearmaturen eller klosett, se fig. 5.

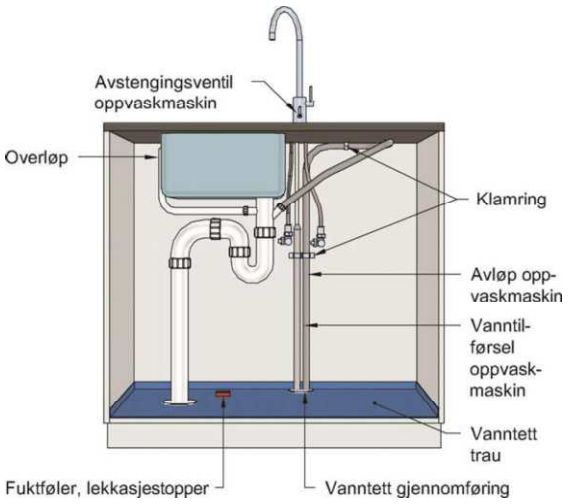


Fig. 5
Veggjennomføring i tørr sone. Eksempel på kjøkkenbenk sikret mot vannskader

Verktøy

Det skal kun benyttes spesialverktøy levert av Uponor AS der dette kreves i henhold til monteringsanvisningen for systemet.

Ekspansjon

Ekspansjonskrefter skal ikke medføre skade på rørsystemet, armatur eller bygningsdeler det er festet til. Ved montering av rørledninger må det tas hensyn til materialets temperaturutvidelse. PEX-røret har en lengdeutvidelse på 0,18 mm/(m°C), dvs. 90 mm per 10 meter med temperaturdifferanse på 50 °C. Dersom vareröret legges i buktninger, tas mye av ekspansjonen opp i mellomrommet mellom PEX-røret og vareröret.

Trykkstøt

Trykkstøt kan forårsake støy i røranlegget på grunn av bevegelse (slag) mellom PEX-rør og varerør. Bevegelsen kan motvirkes ved å lage buktninger på lengre strekk med en klammeravstand på maksimalt 0,6 m, se Byggdetaljer 553.185 *Trykkstøt i sanitærinstallasjoner* og 553.117 *Rør-i-rør systemer for vannforsyning*. I tillegg anbefales det å benytte trykkstøtdempende tappearmatur.

Beskyttelse av rør

Det inngår ikke spikeravvisere i Uponor Tappevannsystem PEX. Det bør likevel monteres spikeravvisere i trestendere der det er risiko for gjennomhulling. Ved gjennomføringer av varerør i stålstendere skal det være beskyttelse som hindrer at bevegelser i rørene på grunn av ekspansjonskrefter og trykkstøt forårsaker hull.

PEX-rørene må ikke komme i direkte kontakt med løsemidler, og det må ikke benyttes tape utenpå PEX-røret. PEX-rørene må ikke eksponeres for direkte sollys (UV-stråling) over lengre tid.

Sikring mot frost

Unngå å legge vannførende installasjoner i ytterkonstruksjoner. Dersom man unntaksvis er nødt til å legge vannrør i yttervegg, må rørene plasseres på innsiden av varmeisolasjonen og eventuell dampsperre, godt beskyttet mot kald trekk.

Gjennomføringer i brannskiller

Gjennomføringer av rør i en branncellebegrensende bygningsdel skal sikres slik at brann eller røykgasser ikke kan spres til annen branncelle. Gjennomføringer i brannskiller skal utføres i henhold til Byggdetaljer 520.342

Montering av PEX-rør til varmtvannsbereder

70 °C er maksimale tillatte kontinuerlige driftstemperatur for PEX-rør. Dersom vanntemperaturen ut fra varmtvannsberederen er høyere enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen, anbefales å montere et kobberrør minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktene til berederen og PEX-røret.

Tetthetskontroll

Før overlevering av anlegget skal det tetthetsprøves. Tetthetskontrollen av røranlegget bør fortrinnsvis gjøres med vann. Kontrollen utføres med et vanntrykk lik 1,3 ganger dimensjoneringstrykket. Med dimensjoneringstrykk menes største forekommende driftstrykk. Det er viktig å ta hensyn til frostfare ved trykkprøving vinterstid.

Merking av rørkurser

Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Eget merkesystem for rørkurser som følger med fordelerskapet bør benyttes.

Legionellaforebygging

For å unngå vekst av legionellabakterier i kaldtvannsrør bør vanntemperaturen holdes så lav som mulig. Kaldt- og varmtvannsrør må være montert slik at de ikke kommer i kontakt med hverandre. Kaldtvannsrør må ikke legges i områder med høy temperatur, som for eksempel i bjelkelag med golvvarme. Fordelerskap må ikke inneholde fordelerstokk for golvvarme. Risiko for legionellavekst i varmtvannsrør er normalt mindre enn for kaldtvannsrør pga. varmtvannet varmes opp til ca. 75 °C i varmtvannsberederen.

Ubenyttede rørkurser plugges eller stenges på fordeleren og tømmes for vann.

8. Produksjonskontroll

Uponor Tappevannsystem PEX er underlagt overvåkende produksjonskontroll gjennom kontrakt mellom SINTEF Byggforsk og Uponor AS om Teknisk Godkjenning.

9. Grunnlag for godkjenningen

Godkjenningen er basert på en systemvurdering, dokumentasjon av delkomponentenes egenskaper, og egenskaper som er verifisert i følgende dokumenter:

- SINTEF Byggforsk. Rapport 3B040938 *Testing of Uponor outer protection tube. SINTEF Test method no. 1*, datert 6.8.2012.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 3B040941 *Determination of lead and cadmium from Uponor manifolds in accordance with NKB 4*, datert 7.9.2012.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 102003868 *Testing of Uponor pipe in tube sytem from Uponor AS. Test method NT VVS 129*, datert 1.3.2013.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 102000151-23 *Testing of Uponor Q&E Master Pro fittings and manifold with accessories*, datert 22.11.2013.
- SINTEF Byggforsk. Rapport 102004276-13 *Type testing of Uponor pipe in tube system. Test methods NT VVS 129 og ETAG 022, Annex F*, datert 4.4.2014
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0017
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0074
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0981
- SINTEF Produktsertifikat nr. 1118
- SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20042

10. Merking

Ved beskrivelse og markedsføring av Uponor Tappevannsystem PEX som omfattes av denne Tekniske godkjenningen, se pkt. 3, kan merket til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20013 benyttes. Enkeltkomponenter i systemet merkes med produsentnavn eller logo. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning; TG 20013.



Godkjenningsmerke

11. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Bruksbetinget krav kan ikke fremmes overfor SINTEF Byggforsk utover det som er nevnt i NS 8402.

12. Saksbehandling

Prosjektleder for godkjenningen er Bjørn-Roar Krog, SINTEF Byggforsk, avd. Bygninger og installasjoner, Oslo.

for SINTEF Byggforsk

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

waterguard®

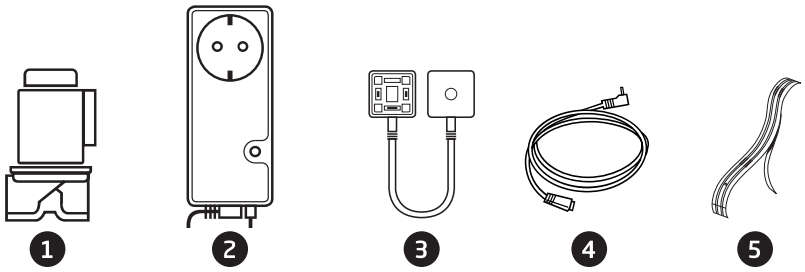
MONTERINGSANVISNING/ BRUKERVEILEDNING



Ventilstyring
ADAPTER 1
ADAPTER 2

1 ventil 1/2"	NRF 5648184
2 ventiler 1/2"	NRF 5648186
1 ventil 3/4"	NRF 5648185
1 ventil 1/2" NC	NRF 5648187
2 ventil 1/2" NC	NRF 5648188
1 ventil 3/4" NC	NRF 5648189

Komponenter i pakken



1 **MAGNETVENTIL (1 ELLER 2 STK)**
Danfoss magnetventil - leveres i både 1/2" og 3/4" dimensjoner.

2 **VENTILSTYRING**
Overvåker lekkasjer og aktiverer magnetventilen når enhetens sensorledning/tape oppdager lekkasje.

3 **SPLITTKABEL (NÅR PAKKEN INNEHOLDER TO VENTILER)**
Kabel som lager en forgrening slik at 2 ventiler kan styres samtidig.

4 **JACK-OVERGANG**
Brukes til å koble sensortape til ventilstyringen.

5 **SENSORTAPE**
3m sensortape med lim, denne limes ned mot underlaget på steder der vann fra lekkasje kan samle seg.

Om ventilstyring

Waterguard® ventilstyring er en kompakt løsning hvor all nødvendig elektronikk ligger i enheten som skal plasseres i en jordet stikkontakt.

Enheten har et uttak for 230V AC 10A for oppvaskmaskin o.l. Ventilstyringen vil ved vannlekkasje bryte spenningen til dette uttaket.

NB! DETTE UTTAKET ER IKKE FOR TILKOBLING AV VARMTVANNSBEREDER!
Jf. NEK 400 - Norsk Elektroteknisk Komite (NEK)

Enheten har en 1,5m kabel med en 3-polet kontakt som kobles til magnetventilen. Hvis to ventiler monteres benyttes splittkabel, og den originale festeskruen til magnetventilkontakten på ventilstyringen byttes over til splittkabelens kontakt. Den medfølgende lange skruen benyttes til å sammenkoble ventilstyringens kontakt med splittkabelens hannkontakt.

Ny funksjonalitet i denne versjonen

I forhold til den tidligere modellen er det nå to nye funksjoner:

SIKKERHETSFUNKSJON
Enheten har en innebygget sikkerhetsfunksjon for å forhindre at sensorkabelen kan trekkes ut av ventilstyringen ved en feiltagelse. Hvis dette skulle skje vil det høres et repeterende lydsignal på ca. 0,5 sek., LED-indikatoren i Reset-knappen vil blinke rødt og grønt og magnetventilen vil stenge vannet.
Når kontakten settes tilbake vil ventilstyringens alarm tilbakestilles og magnetventilen vil åpne igjen.

NB! Det er kun selve kontakten som er overvåket, om det blir brudd i sensorens tråder vil ikke dette varsles av denne funksjonen!

SELVMOSJONERENDE VENTIL
Ventilstyringen er utstyrt med mosjonering av magnetventil. Dette forhindrer pilotventilen i magnetventilen i å sette seg fast som følge av f.eks. partikler i vannet.

Enheten leveres programmert med én mosjonering pr. 24 timer.
Det er mulig å omprogrammere dette til følgende 3 funksjoner:
1 gang pr. 24 timer - 1 gang pr. uke - ingen mosjonering av ventil.

Mosjoneringen kan omprogrammeres på følgende måte:
Før enheten kobles til 230V stikkontakt må Jack-overgangen kobles til ventilstyringen!

Trykk deretter og hold inne Reset-knappen før enheten settes inn i stikkontakten, knappen holdes videre og etter 20 sek vil lydsignaler høres. Dette lydsignalert vil gå i loop i 3 forskjellige steg til Reset-knappen slippes etter den sekvensen man vil velge.

Hvis Reset-knappen slippes etter 1 lydsignal vil enheten mosjonere ventilen hver 24. time.
Hvis Reset-knappen slippes etter 2 lydsignal vil enheten mosjonere ventilen hver 7. dag.
Hvis Reset-knappen slippes etter 3 lydsignal vil enheten ikke utføre mosjonering.

For å kontrollere status på mosjoneringen gjøres følgende:
Jack-overgangen må fortsatt være tilkoblet. Ta ventilstyringen ut av stikkontakten og vent ca. 10 sek., sett den inn i stikkontakten igjen. Enheten vil nå gi det antall lydsignal som tilsvarer valgt mosjoneringsfrekvens.

Hvis man vil endre mosjoneringsfrekvensen, gjentas prosedyren som beskrevet over til man har valgt ønsket status.

NB! Når mosjoneringen utføres vil det oppstå et avbrudd i spenningen på enhetens 230V uttak. Dette avbruddet er på ca. 20 ms. Dette kan i spesielle tilfeller føre til at noen apparater som er tilkoblet uttaket kan endre driftstatus. Hvis dette skjer er det ikke å betrakte som en feil ved ventilstyringen fra Waterguard.

Monteringsanvisning

MAGNETVENTIL

1 Magnetventilen monteres fortrinnsvis på kaldtvannsinntak etter hovedstoppekran.
Det er ønskelig at sil blir montert da dette vil gi magnetventilen bedre driftsvilkår.

2 Påse at benyttet tetningsmateriale ikke kommer inn i selve ventilen ved sammenstilling.

3 Magnetventilen kan monteres horisontalt og vertikalt, når ventilen monteres horisontalt skal den elektriske spolen aldri vende nedover!

4 Magnetventilen må monteres i riktig gjennomstrømningsretning, se pil på ventilhus.

VENTILSTYRING OG SENSORTAPE

1 Ventilstyringen monteres i et 230V jordet stikk nær magnetventilen og området som skal overvåkes for lekkasje.

2 Koble Jack-overgangen i ventilstyringen og sikre denne med kabelfester til underlaget.

3 Ventilstyringens magnetventilkontakt tilkobles ventilens elektriske tilkobling, skruen i senter av denne trekkes til slik at kontaktens hus klemmes inn mot ventilens spole.

4 Sensortapen monteres inn i Jack-overgangen med den blå plastbiten på enden av sensortapen vendt vekk fra metallkontaktene i kontakten på enden av Jack-overgangen

5 Fjern dekkpapiret på sensortapens underside og lim den fast på underlaget der vann fra en evnt. vannlekkasje vil samle seg.

Monteringsanvisning

OPPSTART OG TEST

1 Påse at ingen lydsignaler høres og LED-indikatoren i Reset-knappen lyser grønt.

2 Åpne en kran slik at vannet renner. Her må du sjekke at ventilen virkelig stenger i de påfølgende testene.

3 Test sikkerhetsfunksjonen for sensorkontakten ved å trekke den ut.
- Et raskt ca. 0,5 sek. repeterende lydsignal høres.
- LED-indikatoren i Reset-knappen vil veksle mellom rødt og grønt, og magnetventilen vil stenge.

Påse at dette opphører når pluggen settes tilbake i kontakten.

4 Med en våt klut fuktes et av sensortapens sensorpunkter.

5 Ventilstyringen skal nå indikere lekkasje med repeterende lydsignal ca hvert sekund.
LED-indikatoren i Reset-knappen skal lyse rødt, og magnetventilen skal stenge vannet.

6 Sjekk at vannet har stoppet å renne fra kranen som ble åpnet.

7 Vent i 1 minutt mens du tørker godt av sensorpunktet som ble fuktet.

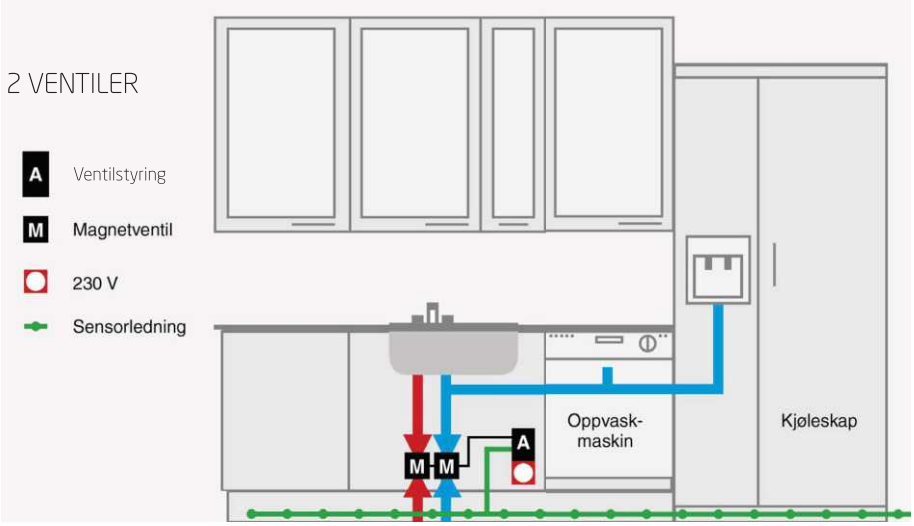
8 Avstill alarmen ved å trykke på Reset-knappen.
Lydsignalet skal nå stoppe og LED-indikatoren i Reset-knappen vil lyse grønt.
Ventilen skal åpne for vannet igjen.

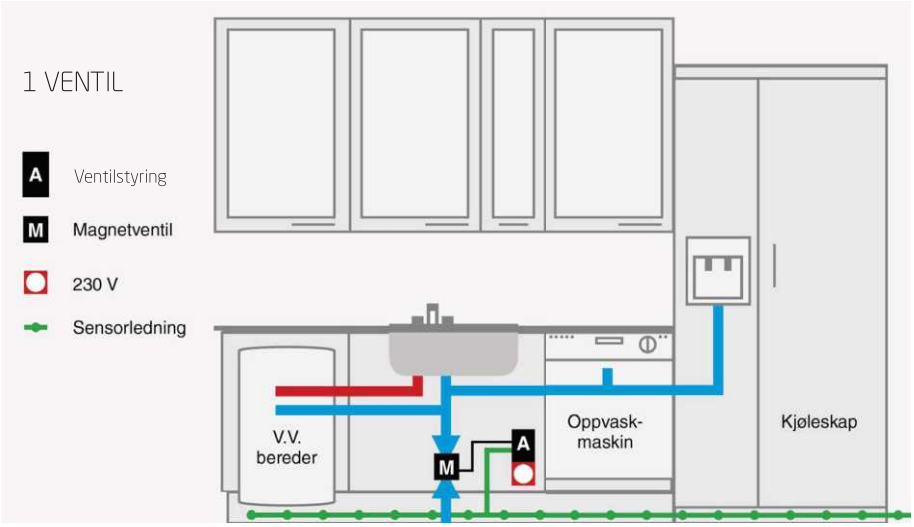
9 Påse at vannet begynner å renne fra den fortsatt åpne kranen.

10 Steng kranen.

NB: Etter at systemet er testet må det gis en grundig opplæring i systemet til huseier/bruker.

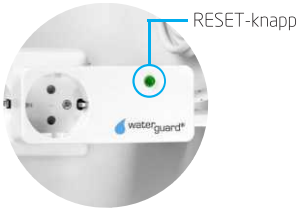
Prinsippskisse





Brukerveiledning

Lyset i Reset-knappen vil lyse grønt ved normale driftsforhold. Ved ALARM vil indikatoren lyse rødt og sammen med lydsignal indikere at lekkasjesensoren er aktivert.



VED ALARM

1 Hvis det er kommet vann på sensor vil ventilstyringen avgi ca. 1 sek. repeterende lydsignaler og Reset-knappen vil lyse rødt, magnetventilen har nå stengt vanntilførselen.

2 Dette skyldes enten vannlekkasje, eller andre forhold som vask el.

3 Lokaliser vannlekkasjen/vannsøl og tørk opp hvis mulig.

4 Lydsignalet kan stoppes ved å trykke 1 gang på Reset-knappen, den vil fortsatt lyse rødt hvis sensoren fortsatt er våt.

5 Steng hovedstoppekran og kontakt rørlegger hvis det dreier seg om en reell vannlekkasje.

6 Når skaden, evt. vannsølet er utbedret må den våte delen av sensoren tørkes grundig med en tørr klut.

7 Trykk på Reset-knappen og lyset vil skifte fra rødt til grønt, magnetventilen vil åpne.

TEST AV SYSTEMET (minst 2 ganger pr. år)

1 Åpne en vannkran og la vannet renne.

2 Bruk en fuktet klut og fukt sensorens sensorpunkt, alarmen vil utløses og vannet vil stenges.

3 Påse at vannet i den åpne kranen stopper å renne.

4 Tørk grundig av sensoren med en tørr klut og trykk Reset-knappen for å avstille alarmen. Lydsignalet skal nå stoppe og LED-indikatoren i Reset-knappen vil lyse grønt. Ventilen skal åpne for vannet igjen.


waterguard®

FDV - Forvaltning, Drift og Vedlikehold

1) Produktgruppe : Tappevann og Radiatorrør PEX

Navn på FDV	Rett nippel og albue med/uten avstengning til veggboks
Nr. på FDV	02-020
Dato	03.05.2022
Utgave	Utgave 3



2) Produktbeskrivelse / teknisk beskrivelse :

Rettnippel for tilknytning til dusj, vaskekar eller badekar. Anvendes sammen med veggboks. Av avsinkningsherdet messing. Forniklet.

Rett nippel G ½" utv, G ½" innv. Anvendes sammen med veggboks. Leveres med dekkbrikke Ø70 mm, pakning og låsemutter. Av avsinkningsherdet messing.

Rett nippel utvendig gjenget G ½". Av avsinkningsherdet messing.

Albue med avstengning med kobling, støttehylse, ratt, dekkskive avstengning. Anvendes sammen med veggboks. Leveres med dekkbrikke Ø 70 mm, pakning og låsemutter. Av avsinkningsherdet messing. Forniklet.

Albue uten avstengning med kobling, støttehylse og dekkskive. Uten avstengning. Anvendes sammen med veggboks. Leveres med dekkbrikke Ø 70 mm, pakning og låsemutter. Av avsinkningsherdet messing.

3) Produkt identifisering / produktdata :

Produkt data : Hovedprodukter

Nrf.Nr	Oracle.nr	Nobb.nr	Produktbeskrivelse	Dimensjon	Frp.	Enhet
511 1289	1120243		Rettnippel	MT ½ x MT ¾, Ø70, L=85 mm	1/50	st
511 1291	1120244		Albue m/avst.	MT ½ x MT $^{3}/_{8}$ Ø70, L= 85mm	1/50	st
511 1292	1120245		Albue u/avst.	MT ½" x MT$^{3}/_{8}$ Ø70, L= 85mm	1/50	st
511 1293	1120246		Rett nippel	MT ½" x MT ¾ Ø70, L= 85 mm	1/50	st
511 1294	1120247		Rettnippel	MT ½ x FT ½, Ø70, L=85 mm	1/50	st
511 1295	1120248		Rettnippel	MT ½ x MT ½, Ø70, L = 65 mm	1/50	st

Produkt identifisering:

Egne punkter :

- Materiale: DR messing (DZR)

Kvalitet / sortering / klasse :

- avsinkningsherdet messing (DZR)

Fargekode :

- Forniklet /rustfritt

Vedlegg / dokumentasjon :

- Uponor tappevann håndbok- TG 20013 (Sintef) – DVGW K183, K178 , Nordtest , kvalifisert for produksjon av rør og komponenter i henhold til SS-EN 14001 siden 1997, KIWA, SVGW, WRc, NSF

Produkt data : Tilbehørsprodukter

Nrf.Nr	Oracle.nr	Nobb.nr	Produktbeskrivelse	Dimensjon	Frp.	Enhet
511 0014	1085265	X	Forniklet dekkring. Passer til: 1120243, 1120247, 1120248, 1120244, 1120245 og 1120246	Ø 80mm	1/100	st

4) Anvisninger for drift og vedlikehold :

- Foreligger det serviceavtale? Nei / Ja – Hvis ja , firma : _____

- Rengjøring og rengjøringsmetoder: gjennomspyling før bruk
- Ettersyn og kontroll: Ettersyn ved kuplinger 1-2 ganger i året
- Vedlikeholds instruks og intervall: Foreligger ikke

5) Drifttekniske opplysninger :

- Antatt teknisk levetid / brukstid uten utskiftninger: 50 år
- Garanti: FL-VA/VVS/KULDE 2020
- Unngå for høyttrykk og temperatur belastninger over lang tid, da dette kan påvirke levetiden.
- Fuktbestandighet: produktet installeres tørt og duggfritt

Komponentene skal ikke støpes inn .

6) Miljøpåvirkning :

- Resursutnyttelse : Messing gjenvinnes opp til 99%
- Anbefalt utluftningstid / inneklima relevant tidsverdi: gjennomspyling før bruk
- Emisjon: Foreligger ikke

Toksikologi og hygieniske egenskaper: godkjent for tappevanndistribusjon, dvs at DR messing avgir verken smak, lukt eller helseskadelig stoffer uansett vannkvalitet.

7) HMS Referanser

- HMS fakta: foreligger ikke
- Spesielle tiltak ved brannslokning, temperatur og – eller fuktendringer: ingen tiltak

8) Behandlingsmåtte for avfall iht. NS 9431

- Avfallstype: Rene metaller
- Avfallshåndtering: Leveres godkjent mottak
- Opprinnelse - Næring: bygg og anlegg
- Kode for avfallsbehandling: 1451 (messing)
- Øvrige opplysninger:

9) Teknisk service

- **Produsent / importør : Uponor A/S**
- **Organisasjons.nr : 960 253 108**
- **Post adresse : Solgaard Skog 134**
- **Post nr / sted : 1599 Moss**
- **Telefon : 64 95 66 00**
- **E-post : vvs.no@uponor.com**
- **Internett adresse : www.uponor.no**

SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 20732

SINTEF

Utstedt første gang: 30.03.2022
Revidert:
Korrigert: 04.04.2022
Gyldig til: 01.04.2027
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Sikaplan SGmA 1,5 mm

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

TEKNISK GODKJENNING TG 20732 SINTEF Certification

1. Innehaver av godkjenningen

Sika Norge AS
Sanitetsveien 1
2013 Skjetten
https://nor.sika.com/no/home.html

2. Produktbeskrivelse

Sikaplan SGmA 1,5 mm er en våtromsmembran av mykgjort PVC med en kjerne av glassfiber. Sikaplan SGmA 1,5 mm er en sveisbar banemembran som kan benyttes på golv. Standard farge er beige.

Produkter som inngår i systemet er gitt i tabell 1.

Tabell 1
Produkter som inngår i systemet

Produkt	Beskrivelse
Sikaplan SGmA 1,5 mm	PVC membran
Sikaplan innvendig hjørne PVC 90° / I	Innvendig hjørne
Sikaplan utvendig hjørne PVC 90° / A	Utvendig hjørne
Sikaplan rørmansjett 127 mm	Rørmansjett
Sikaplan rørmansjett 20 mm	Rørmansjett
Schönox ST BT	Butylbånd

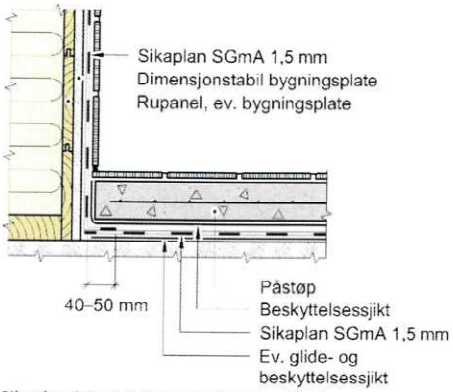
Tabell 2
Mål og toleranser for Sikaplan SGmA 1,5 mm

Betegnelse	Standardmål	Toleranse
Tykkelse	1,50	(-5 % / +10 %)
Flatevekt	1.9 kg/m²	(-5 % / +10 %)
Bredde	2.00 m	(-0.5 % / +1 %)
Rullengde	15-20 m	(-0 % / +5 %)

3. Bruksområder

Sikaplan SGmA 1,5 mm kan benyttes som vanntettende og damptettende sjikt på våtromsgolv. Membranen legges under påstøp, se figur 1. Aktuelle bruksområder er boliger, hoteller og våtrom med tilsvarende belastning.

Membranen kan legges på underlag av betong, hurtigtørkende fiberarmert sparkelmasse og bygningsplater egnet for våtrom. Membranen skal alltid ha overdekning av påstøp. Øvrige betingelser for bruk er omtalt i pkt. 7.



Sikaplan SGmA 1,5 mm lagt under påstøp

4. Egenskaper

Materialegenskaper

Sikaplan SGmA 1,5 mm er prøvd i henhold til i EAD 030436-00-0503 "Guideline for European Technical Approval of Watertight covering kits based on flexible sheets for wet room floors and or walls: Part 2. Kits based on fleible sheets", versjon March 2019. Produktegenskapene er vist i tabell 2.

Tabell 2
Produktegenskaper bestemt ved typeprøving i henhold til EAD 030436-00-0503

Egenskap	Prøvingsmetode	Verdi
Vanndampmotstand	EN ISO 12572, valg C anneks C	sd =25,6 m
Vanntetthet ved 1,5 bar	EN 13553	Bestått
Skjøtoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm	EAD, Anneks B	Bestått
Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv[1)]	EAD, anneks A	Bestått
Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C	EN 13859-1: 2014	Bestått
Motstand mot alkalitet, 4 uker ved 80 °C	EN 12311-2	Bestått
Tykkelse	EN ISO 24346:20121849	1,35 ± 0,03

[1)] Dokumentert med Joti K-Sluk 75 Side og Veiser One sluk.

Fig. 1

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier
Sikaplan SGmA 1,5 mm inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter
Sikaplan SGmA 1,5 mm med tilhørende produkter skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Miljødeklarasjon
Det er utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) i henhold til EN 15804 for Sikaplan SGmA 1,5 mm. For full miljødeklarasjon se EPD nr. EPD-SIK-20210141-IBA1-EN, http://ibu-epd.com/en/.

6. Betingelser for bruk

Utførelse
Sikaplan SGmA 1,5 mm sveises med varmluft og skal alltid legges av fagpersoner i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Gjennomføringer i membranen, og tilslutning til vegger skal gjøres i henhold til prinsippene som er vist i Byggforskserien *541.805 Golv i bad og andre våtrom*. Det skal benyttes prefabrikkerte rørmansjetter, og alle hjørner skal forsterkes med prefabrikkerte hjørneløsninger.

Membranen kan brukes i golv med innlagt golvvarme. Selv om membranen tåler langtidsbelastning over 60 °C og kan ha direkte kontakt med varmekabler, anbefales det alltid minimum avstand på 5 mm.

Generelle krav til underlaget
Før membranen legges på, må underlaget være rent for støv, fett, malingsrester og annet smuss.

Betongunderlag må være stålglattet, flytsparklet eller flekksparklet før membranen limes til underlaget. Overflaten skal være sugende.

Før legging av Sikaplan SGmA 1,5 mm må man forsikre seg om at golvet har nødvendig fall, se Byggforskserien *541.805 Golv i bad og andre våtrom*.

Type underlag på golv
Sikaplan SGmA 1,5 mm kan legges på betong eller på undergolv av stive bygningsplater og konstruksjonsdetaljer i henhold til Byggforskserien *541.805 Golv i bad og andre våtrom*. Membranen skal alltid ha overdekning av påstøp. For membranløsning med påstøp kan membranen også legges på underlag av gulvbord.

Fuktinnhold i underlaget
Ved legging av Sikaplan SGmA 1,5 mm på underlag av betong må fuktinnholdet i betongen være maks 85 % RF. Ved legging av membranen på betonggolv med varmeanlegg må fuktinnholdet i betongen være < 75 % RF.

Ved legging av Sikaplan SGmA 1,5 mm på trebaserte materialer med varme i golvet bør fuktinnholdet i de trebaserte materialene maksimalt være 7 vekt-%. Dersom det ikke er varme i underlaget bør fuktinnholdet maksimalt være 15 vekt-%.

Bruk av tettbånd og tetting rundt rørgjennomføringer
Ved legging av Sikaplan SGmA 1,5 mm på baderomsgulv må membranen legges på gulv og føres minimum 5 cm opp langs på veggen. SCHÖNOX ST BT limes på veggoverflaten med ca. 2 cm overlapp over Sikaplan SGmA 1,5 mm. Luftlommer langs tettebåndet må fjernes. Det er viktig å unngå kanter på tettebåndet. Rørgjennomføring i gulv tettes ved å skjære membranen tett inntil røret. Membranene kan splittes for å trekke den over røret. Membranslapp med ca. 100mm bredde sveises over splitten. Rørmansjett av riktig dimensjon trekkes over røret og sveises det til membranen.

Sluk
Slukets klemring må demonteres før membranen legges ut over sluket. Membranen varmes opp samtidig som den rulles og strekkes ned i sluket, se figur 2.

Sluk som har klemring med skruer skrus på plass mens belegget er mykt etter oppvarmingen. Skruene bør ettertrekkes.

Følg for øvrig slukleverandørens anvisning med hensyn til hvordan membranen skal avsluttes i forhold til klemringen.

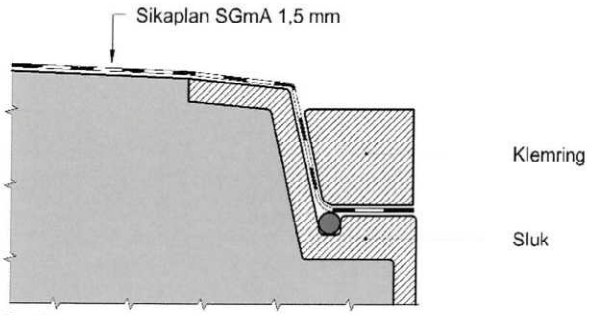


Fig. 2
Sluk med klemring

Skjøter
Sikaplan SGmA 1,5 mm 5 sveises med varmluft. Sveiseskjøter må ikke plasseres nærmere slukkanten enn 300 mm.

Vanntetthetstest det
Før legging av membranen under påstøp bør det utføres vanntetthetstest av membransystemet, se Byggebransjens Våtromsnorm, BVN 53.010..

Lagring og kondisjonering
Sikaplan SGmA 1,5 mm bør lagres tørt, med rullene plassert på paller og beskyttet på byggeplass av presenning eller lignende.
Den relative fuktigheten i rommet ved legging må være 30–60 % RF.

7. Produkt- og produksjonskontroll

Sikaplan SGmA 1,5 mm produseres i Tyskland for Sika Norge AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av Sikaplan SGmA 1,5 mm er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Produksjonsbedriften har et kvalitetssystem som er sertifisert i henhold til EN ISO 9001.

8. Grunnlag for godkjenningen

Sikaplan SGmA 1,5 mm er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

9. Merking

Merkingen skal minst omfatte produsent, produktnavn/kvalitet og produksjonstidspunkt.

Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20732.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF

Susanne Skjervø

Susanne Skjervø
Godkjenningsleder

Sarnafil Nordic A/S, Norge
Bredalsmarken 15, NO-5006 Bergen
Tlf. 55 32 10 20, Fax 55 32 10 21
e-mail: sarnafil@sarnafil.no

Sarna
Sarnafil Division

Sarnafil

Produktinformasjon
Sarnafelt A 300

Sarnafelt A 300 er en rotbestandig, varmebehandlet fiberduk (100% polypropylen), som anvendes som glide- beskyttelseslag mellom Sarnafil takfolier (G/S og TG/TS) og betongunderlag. Dessuten anvendes Sarnafelt A 300 som beskyttelseslag mellom Sarnafil takfolier (G/S og TG/TS) og ballast. Fiberduken må ikke utsettes for fri eksponering.

Farge	brun
Tykkelse	1,8 mm
Bredde	200 cm
Lengde	50 lbm
Vekt (±10%)	300 g/m^2

Egenskaper	Prøvingsnorm (iht. DIN)	Måle-enhet	Verdi
Rivestyrke	EN ISO 10319	N/5cm	350
Bruddforlengelse	EN ISO 10319	%	≥ 60
Perforeringsmotstand	EN ISO 12236	N	1080
Brannklasse	DIN 4102-1		B2

Resistent overfor mikroorganismer og bakterier
Rotbestandig
Resistent over for myknere
Kjemisk nøytral
Montering iht. Sarnafils monteringsanvisning
Ikke UV-stabil

Generelle forbehold vedr. produkt- og systeminformasjoner
Alle opplysninger i våre produktinformasjoner er basert på det kjennskap og de erfaringer vi har på utgivelsestidspunktet.
Disse opplysninger fritar ikke brukeren, grunnet eventuelle særlige forhold under bruk og montering, for omhyggelig å kontrollere anvendelsen og nøye overholde gjeldende monteringsanvisninger.
Bestemte egenskaper som produktet i henhold til gjeldende lover og forskrifter måtte være tilsikret, eller annen anvendelse av produktet enn den som produktet er beregnet til i henhold til våre produktspesifikasjoner, kan ikke utledes av våre angivelser. Entreprenøren/mottakeren av vårt produkt forplikter seg til å overholde eventuelle produktrettigheter samt gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser.
For øvrig gjelder våre alminnelige salgs-, leverings- og garantibestemmelser.

(NO/25-05-2006)

Construction

Product Data Sheet
Edition 19/07/2007
Identification no:
02 07 04 02 001 0 000022
Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm

(Template for local translation, only for internal use)

Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm

Sheet waterproofing membrane for wet floor areas

Product Description	Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm is an unreinforced plasticized PVC membrane.
Uses	■ Waterproofing in wet rooms under floor finishes (i.e. kitchens, bathrooms etc.)
Characteristics / Advantages	■ High resistance to ageing ■ High tensile strength and elongation ■ High water vapour transmission ■ Resistant to mechanical impact ■ High dimensional stability ■ High flexibility in cold temperatures ■ Hot air and solvent weldable ■ Suitable for installation over weak substrates (pull-out strength < 1.5 N/mm^2) ■ Can be installed on wet substrates

Product Data

Form

Appearance / Colours	Rolled sheet membrane, unreinforced. Surface: smooth Membrane thickness: 0.80 mm Colour: anthracite
Packaging	Roll size: 1.80 m (roll width) x 20.00 m (roll length) Unit weight: 1.01 kg/m^2

Storage

Storage Conditions / Shelf-Life	Rolls must be stored in a horizontal position and protected against direct sunlight, rainwater, snow and ice etc.

Technical Data

Chemical Base	Soft PVC (PVC-p-NB), unreinforced	
Thickness	0.80 mm	(according to DIN 16726)

Mechanical / Physical Properties

Tensile Strength	> 16 N/mm^2	(according to DIN 16726)
Elongation	> 300%	(according to DIN 16726)
Seam Strength	Cracks occur next to the seams	(according to SIA V 280)
Behaviour under Hydrostatic Pressure	4 bar / 72h: passed	(according to DIN 16726)
Puncture Resistance	Watertight at a drop height of > 300 mm	(according to DIN 16726) (drop weight of 500 gms)
Dimensional Change after Storage at +80°C	< 1.50%	(according to DIN 16726)
Behaviour when Folding in Cold	No cracks at -20°C	(according to DIN 16726)

System Information

System Structure

Ancillary Products:

- Sika®-Trocal® PVC-laminated metal sheet
- Sika®-Trocal® PVC-solvent for cold welding
- Sika® Trocal® PVC-solution (type S) for seam sealing

Application Details

Substrate Quality

Concrete (new or existing):
Clean, sound and dry, homogeneous, free from oils and grease, dust and loose or friable particles.

Application Conditions / Limitations

Substrate Temperature	0°C min. / +35°C max.
Ambient Temperature	+5°C min. / +35°C max.

Application Instructions

Application Method / Tools

Installation method:
Loose laid and mechanically fastened, or loose laid and ballasted in accordance with the separate Method Statement for membrane installation.

All membrane overlaps must be welded i.e. using hand welding guns and pressure rollers or automatic heat welding machines, with individually adjustable and electronically controlled welding temperatures (such as the manual Leister Triac PID / automatic: Leister Varimat / semi-automatic: Leister Triac Drive).

Welding parameters, such as speed and temperature must be established with trials on site, prior to any welding works.

Cold welding of the membrane overlaps with Sika®-Trocal® PVC-solvent is permitted within the normal application limits. All welded seam edges must be sealed with Sika®-Trocal® PVC solution (type S).

Notes on Application / Limitations

Installation works must only be carried out by Sika® approved contractors.

Cold welding procedures are limited to ambient temperatures of not lower than +10°C and relative air humidities of not higher than 80%.

The membrane is not resistant to permanent contact with materials like bitumen, and plastics other than PVC; on these it requires a separation layer of geotextile (> 300 g/m^2).

The membrane is not UV stabilised and must not be installed on structures where it is permanently exposed to UV light and weathering.

Construction

Value Base

All technical data stated in this Product Data Sheet are based on laboratory tests. Actual measured data may vary due to circumstances beyond our control.

Local Restrictions

Please note that as a result of specific local regulations the performance of this product may vary from country to country. Please consult the local Product Data Sheet for the exact description of the application fields.

Health and Safety Information

For information and advice on the safe handling, storage and disposal of chemical products, users shall refer to the most recent Material Safety Data Sheet containing physical, ecological, toxicological and other safety-related data.

Legal Notes

The information, and, in particular, the recommendations relating to the application and end-use of Sika products, are given in good faith based on Sika's current knowledge and experience of the products when properly stored, handled and applied under normal conditions in accordance with Sika's recommendations. In practice, the differences in materials, substrates and actual site conditions are such that no warranty in respect of merchantability or of fitness for a particular purpose, nor any liability arising out of any legal relationship whatsoever, can be inferred either from this information, or from any written recommendations, or from any other advice offered. The user of the product must test the product's suitability for the intended application and purpose. Sika reserves the right to change the properties of its products. The proprietary rights of third parties must be observed. All orders are accepted subject to our current terms of sale and delivery. Users must always refer to the most recent issue of the local Product Data Sheet for the product concerned, copies of which will be supplied on request.

It may be necessary to adapt the above disclaimer to specific local laws and regulations. Any changes to this disclaimer may only be implemented with permission of Sika® Corporate Legal in Baar.

Sika Services AG
Tüffenwies 16
CH-8048 Zurich
Switzerland

Phone +41 44 436 40 40
Telefax +41 44 436 46 86
wwww.sika.com

SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 20751

SINTEF

Utstedt første gang: 08.04.2021
Revidert:
Korrigert: 15.11.2022
Gyldig til: 01.03.2026
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

VETPRO Våtromsplate

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

1. Innehaver av godkjenningen

Megaflis AS
Billingstadsletta 14
1396 Billingstad
www.megaflis.no

2. Produktbeskrivelse

VETPRO Våtromsplate består av en kjerne av ekstrudert polystyren, XPS, med en tynn sementbasert glassfiber-armert mørtel på begge sider, se fig. 1. Tabell 1 gir en oversikt over hvilke membransystemer som kan kombineres med VETPRO Våtromsplate. Platetykkelser og formater fremgår av tabell 2. Platene har rette kanter. Overflaten er grå og kjernematerialet er lyse blått.

Tabell 1 Produkter som inngår i våtromsystemet

Produkt	Beskrivelse
Mira 4180 primer[1)]	Primer for membran
VETPRO rørmansjett 8-16 mm[1)]	Rørmansjett for kobberrør
VETPRO rørmansjett 40-56 mm[1)]	Rørmansjett for veggboks
VETPRO rørmansjett 70-110 mm[1)]	Rørmansjett for avløpsrør
VETPRO membranbånd TPE [1)]	Tettebånd for plateskjøter
VETPRO Butylremse[1)]	Tettebånd for plateskjøter
VETPRO Fiberfilt[1)]	Tettebånd for plateskjøter

[1)] I kombinasjon med VETRO Våtromsplate

Tabell 2 Standard dimensjoner og tykkelser ved VETRO Våtromsplate

Standard tykkelse mm	Standard dimensjon mm x mm
6	1200 x 600
10	2440 x 600
12	2440 x 600
20	2440 x 600
30	2440 x 600
50	2440 x 600

Platene har følgende måltoleranser:

- Tykkelse: ± 1 mm
- Lengde: ± 3 mm
- Bredde: ± 3 mm

3. Bruksområder

VETPRO Våtromsplate kan benyttes til innvendig veggkledning som underlag for flis i våtrom under de forutsetninger for bruk som er angitt i pkt. 6. Platene kan benyttes i boliger, hoteller og rom med tilsvarende fuktbelastning.

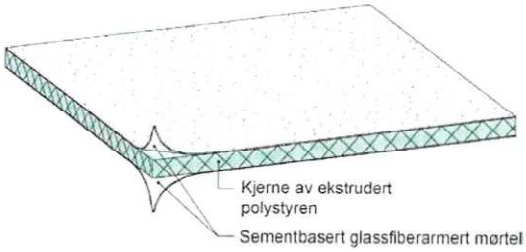


Fig. 1
Oppbygningen av VETPRO Våtromsplate. Platene er symmetriske med armert mørtel på begge sider

4. Egenskaper

Materialegenskaper

VETPRO Våtromsplate er typeprøvet i henhold til ETAG 022 "Guideline for European Technical Approval of Watertigth Covering Kits for Wet Room Floors and or Walls. Part 3. Kits based on inherently watertight boards. Tabell 3 viser produktegenskaper for VETPRO Våtromsplate bestemt ved typeprøving.

Tabell 3
Produktegenskaper for VETRO våtromssystem

Egenskap	Prøvemetode	Verdi
Vanndampmotstand	EN 12572	1,2 m
Vanntetthet rundt gjennomføringer	Anneks E	Bestått
Vanntetthet av plate ved 1,5 bar	EN 14891	Bestått
Motstand mot bløte støt	ETAG 003	Bestått
Skjøtoverbyggende evne	Anneks B	Bestått
Heftfasthet[1)]	EN 14891 Anneks A 6.2	0,3 MPa
Motstand mot temperatur 28 dager ved 60 ° C[1)]	ETAG 022, pkt. 2.4.6.2	0,3 MPa
Motstand mot vann[1)]	ETAG 022, pkt. 2.4.6.3	0,3 MPa
Motstand mot alkalitet[1)]	ETAG 022, pkt. 2.4.6.4	0,3 MPa

[1)] 20 mm plater montert på bindingsverk med stenderavstand c/c 600 mm motstår 3 støt med 120 Nm
[2)] Flislim: Mira 3130 Superfix

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

VETPRO Våtromsplate inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Inneklimapåvirkning

VETPRO Våtromsplate er vurdert i henhold til SINTEF Teknisk Godkjenning – krav til helse- og miljøegenskaper versjon 09.05.2022. Produktet er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimaet, eller som har helsemessig betydning. Produktet tilfredsstiller krav iht BREEAM-NOR v6.0, Emisjoner fra byggeprodukter i henhold til Hea 02 Inneluftskvalitet.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

VETPRO Våtromsplate skal sorteres som restavfall ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Ikke tørr påstrykningsmembran er definert som farlig avfall (jfr Avfallsforskriften). Produktet skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall. I tørr tilstand er produktet ikke farlig avfall.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for VETPRO Våtromsplate.

6. Betingelser for bruk

Sikkerhet ved brann

VETPRO Våtromsplate (med tykkelse inntil 50 mm) kan brukes i våtrom med størrelse inntil 25 m^2.

Våtromsplatene skal monteres på bindingsverk med minst 50 mm tykk mineralull mellom stenderne eller på bygningsplate som minst er klassifisert $K_2$10 A2-s1,d0 i henhold til EN 13501-2.

For større våtrom, rom med annen bruk, må brannsikkerheten dokumenteres ved analytisk brannteknisk prosjektering.

Våtromsplatene skal alltid overdekkes med keramiske fliser eller minst 8 mm armert fiberpuss, også på vegg over nedforet himling.

Våtromsplatene kan ikke brukes på branncellebegrensende bygningsdeler med gjennomføringer av kanaler, sluk, rør eller kabler med mindre man ved brannteknisk analyse kan påvise at platene ikke bidrar til økt brannrisiko eller brannspredning.

Underlag

Ved montering av platene skal underlaget minst tilfredsstille kravene til retnings- og overflateavvik for toleranseklasse PB som angitt i NS 3420 del 1 Fellesbestemmelser.

Montasje på bindingsverk

VETPRO Våtromsplate med tykkelse 20, 30 og50 mm kan monteres direkte på bindingsverk med stenderavstand c/c 0,6 m og minst 50 mm mineralull mellom stenderne.

VETPRO Våtromsplate med tykkelse 12 mm kan monteres direkte på bindingsverk med stenderavstand c/c 0,3 m og minst 50 mm mineralull mellom stenderne.

VETPRO Våtromsplate med tykkelse 6 og 10 mm kan monteres på bygningsplate som minst er klassifisert $K_2$10 A2-s1,d0 i henhold til EN 13501-2.

Ekstra spikerslag må legges inn for feste av tunge gjenstander som servanter, skap o.l. Platene skal festes langs plateskjøtene med skruer og skiver tilhørende platesystemet. Anbefalt avstand mellom festepunktene er maks. c/c 0,3 m. For plater montert på bygningsplater anbefales det i tillegg minst 3 skruer med skiver jevnt fordelt midt på plata. Ved bruk av spikerslag festes platene med minst ett innfestingspunkt i hvert horisontale spikerslag.

Montasje på mur og betong

Ved montering direkte på mur eller betong festes platene med sementbasert flislim med minimum 6 mm tanning, avhengig av underlag, se figur 2. Alternativt festes platene med ståldybel med lengde minimum 20 mm lengre enn platetykkelsen. VETPRO Våtromsplate 20 mm og tykkere kan punktlimes c/c 0,6 m på ujevnt underlag.

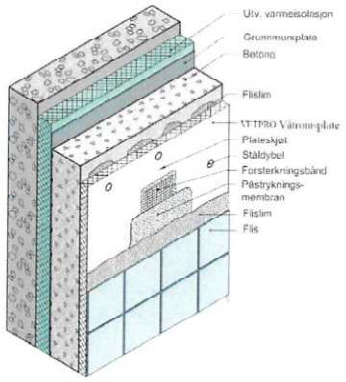


Fig. 2
Montasje på mur og betong

Påstrykningsmembraner

Påstrykningsmembraner som er prøvet med VETPRO Våtromsplate henhold til ETAG 022 er gitt i tabell 4.

Tabell 4
Membraner som innehar dokumentert samhørighet med VETPRO Våtromsplate

Membransystem
Mira 4400 Multicoat
Megaflex

Dampsperre

Vegger og etasjeskillere som vender mot uteklima eller mot rom som har ingen eller begrenset oppvarming, må ha en vanndampmotstand innvendig med $s_d \geq 10$ m, dersom veggen ligger i våtsonen. Selv om bare deler av veggen ligger i våtsonen, må hele veggen ha en vanndampmotstand innvendig med $s_d \geq 10$ m dersom veggen vender mot uteklima eller rom med ingen eller begrenset oppvarming. Alternativt må konstruksjonens fuktteknisk egenskaper dokumenteres spesielt i hvert enkelt tilfelle.

VETPRO Våtromsplate har en lavere vanndampmotstand enn grenseverdien. For de gitte tilfellene må VETPRO Våtromsplate derfor påføres en påstrykningsmembran og eventuell primer oppgitt i tabell 1 på varm side av platene som sammen med våtromsplaten gir en vanndampmotstand med $s_d \geq 10$ m. Det skal ikke benyttes fuktsperre/plastfolie bak platene.

Tetting av rørgjennomføringer, skjøter og overganger
Alle plateskjøter, overganger mellom golv og vegg, hjørner, gjennomføringer og skruefester tettes med en påstrykningsmembran med tilhørende tettedetaljer som forsterkningsbånd og mansjetter oppgitt i tabell 1. Montering av tettedetaljer er vist i figur 3.

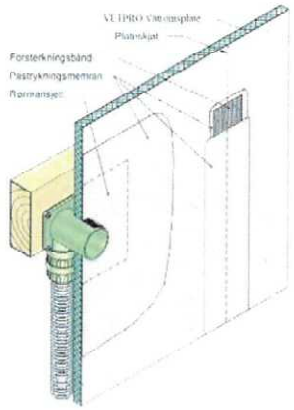


Fig. 3
Montering tettedetaljer til VETPRO Våtromsplate

Lagring og kondisjonering
Platene dekkes til ved lagring og transport, blant annet for at støv og urenheter fra byggeplassen ikke skal redusere vedheften til produktene som skal festes til platene. Platene må ikke utsettes for flammer, andre antenningskilder eller organiske løsemidler. Ved lagring over lang tid bør produktet oppbevares beskyttet mot UV-stråler.

7. Produkt- og produksjonskontroll
VETPRO Våtromsplate produseres i Kina for Megaflis AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av VETPRO Våtromsplate er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Produksjonsbedriften har et kvalitetssystem som er sertifisert i henhold til EN ISO 9001.

8. Grunnlag for godkjenningen
VETPRO Våtromsplate er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

9. Merking
Merkingen skal minst omfatte produsent, produktnavn/kvalitet og produksjonstidspunkt.

Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20751.

10. Ansvar
Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

Boligopplysninger:

Maridalsveien 144 Borettslag
Maridalsveien 144 C
0461 OSLO

Vår ref.: 2466/29
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Sohel El-Barkani

Fødselsdato eier: 07.04.1981

Organisasjonsnr: 933 535 061
Andelsnr: 29

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 031**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 616
	Renter felleslån	1 216
Tilleggsytelser:	Bredbånd	199

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	217 171	Gjeld siste årsoppg.:	217 171
Klient ajourf. lån:	7 560 000	Klient gj. s. årsoppg.:	7 562 650

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 933535061, Frognerbygg Næring AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 23.04.2025: 7 560 000

Andel av saldo: 217 171

Første termin: 01.12.2024. Lånet innfris i sin helhet: 01.09.2029

Midlertidig lån ved oppstart borettslag - Lån skal refinansieres til borettskapslån når kriterieriene for dette er oppfylt. Vilkår vil kunne bli endret

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Martin Rustøy
Adresse:	Svaleveien 1 B
Postnr/-sted:	1182 OSLO
Telefon:	Mob.: 98834920
E-post:	mr@sandvold.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	6 038

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	217 171	Andre inntekter:	8
Annen formue:	5 849	Utgifter:	4 850		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	5 300 000
Andelsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024
Gårds/bruksnr:	221/150

Boligopplysninger:

Maridalsveien 144 Borettslag	**Vår ref.:**	2466/29	**Fødselsdato eier:**	07.04.1981
Maridalsveien 144 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0461 OSLO	**Eiere:**	Sohel El-Barkani		

Organisasjonsnr: 933 535 061

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93786187.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2024	Første innflytting:	01.09.2024	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.2024 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører

Husleiegrunnalg pr. 16.09.24 . I tillegg til felleskostnader kommer renter på lån. Lån i dag hos Frognerbygg AS.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Budsjett for 2025

Vis ekstra informasjon | År

Inntekter

Konto	Kommentar	Beløp
3600 **Felleskostnader**		1 855 000
3610 **Sameieinnbetalinger**	Avhenger av antall salg	100 000
3620 **Leietillegg Kabel-TV/internett**		95 520
3650 **Renter felleslån**		506 520
Sum inntekter		2 557 040

Kostnader

Konto	Kommentar	Beløp
2230 **Pantelån**	Renter lån - I henhold til nedbetalingsplan	506 520
5330 **Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet**	Busjettere med styrehonoar?	0
5400 **Arbeidsgiveravgift**	14,1 % av styrehonorar	0
6310 **Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste**	Anslag	75 000
6361 **Fast renhold**	Tornado Renhold	70 000
6398 **Felleskostnader**	Felleskostnader til sameiet Maridalsveien 144	1 560 000
6551 **Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.**	Låsservice	10 000
6710 **Forretningsførerhonorar**	USBL forretningsførerhonorar	105 000
6951 **Avgifter TV / Bredbånd**	Telia bredbånd - KPI-justert	103 000
7770 **Betalingskostnader**	Betalingskostnader	1 000
7773 **Omkostninger innkreving**	Avregning Klare Finans AS	1 200
Sum kostnader		2 431 720

Resultat

	Beløp
Sum resultat	125 320

Disponible midler *Sist oppdatert 28.04.2025, 15:29*

	Beløp
Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld	631 840
Tilbakeføring avskrivninger	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-506 520
Endring disponible midler	125 320

↑ Budsjetterte inntekter	↓ Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
2 557 040	**2 431 720**	**125 320**

Godkjenning

For at budsjettet skal bli godkjent må styreleder og et styremedlem ha godkjent utarbeidet budsjett.

Martin Rustøy - *Styreleder* Godkjent 21.11.2024, 12:30

Jens Kasper Holen - *Styremedlem* Godkjent 21.11.2024, 12:31



INNKALLING 2025

Maridalsveien 144 Borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 12:00
Digitalt - Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Maridalsveien 144 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 12:00 - Digitalt - Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Høringsperiode: 06.05.2025 10:00 - 07.05.2025 10:00

Stemmeperiode: 07.05.2025 12:00 - 09.05.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 07.05.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 0,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martin Rustøy
Styremedlem, Martin Lindbæck
Styremedlem, Jens Kasper Holen

Ingen styremedlemmer på valg.

Docusign Envelope ID: 6413F7CF-86F0-4AF4-9CA3-0515CEBCF590

RESULTATREGNSKAP

MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024
Annen driftsinntekt		817 822
Sum driftsinntekter		**817 822**
Annen driftskostnad		621 435
Sum driftskostnader		**621 435**
Driftsresultat		**196 387**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt		805
Annen rentekostnad		175 776
Resultat av finansposter		**-174 971**
Resultat før skattekostnad		21 416
Skattekostnad på resultat	3	1 153 001
Årsresultat		**-1 131 585**
OVERFØRINGER		
Overført fra annen egenkapital	4	1 131 585
Sum overføringer		**-1 131 585**

Docusign Envelope ID: 6413F7CF-86F0-4AF4-9CA3-0515CEBCF590

BALANSE

MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024
ANLEGGSMIDLER		
IMMATERIELLE EIENDELER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		184 500 000
Sum varige driftsmidler		**184 500 000**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Sum anleggsmidler	**5**	**184 500 000**
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer		127 356
Andre kortsiktige fordringer		24 500
Konsernfordringer	6	1 304 918
Sum fordringer		**1 456 774**
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		302 219
Sum omløpsmidler		**1 758 993**
Sum eiendeler		**186 258 993**

BALANSE

MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital		210 000
Sum innskutt egenkapital		**210 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	4	176 956 704
Sum opptjent egenkapital		**176 956 704**
Sum egenkapital		**177 166 704**
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		200 059
Betalbar skatt		1 153 001
Konserngjeld	6	7 735 759
Annen kortsiktig gjeld		3 470
Sum kortsiktig gjeld		**9 092 289**
Sum gjeld		**9 092 289**
Sum egenkapital og gjeld		**186 258 993**

Oslo. , 10.04.2025
Styret i Maridalsveien 144 Borettslag

DocuSigned by:
78034FE9BC534CA...
Martin Rustøy
styreleder

Signed by:
Martin Lindbæck
Martin Hellern Lindbæck
styremedlem

Signed by:
Jens Kasper Holen
Jens Kasper Holen
styremedlem

Docusign Envelope ID: 6413F7CF-86F0-4AF4-9CA3-0515CEBCF590

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Maridalsveien 144 Borettslag er stiftet 23.04.2024. Borettslaget gjennomførte iht. fusjonsplan datert 11.06.2024.
en fusjon mellom Maridalsveien 144 AS AS og Maridalsveien 144 Borettslag. Ordinær drfit fra 01.09.2024

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter og boliger avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.
Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Docusign Envelope ID: 6413F7CF-86F0-4AF4-9CA3-0515CEBCF590

NOTE 2 - ANSATTE, GODTGJØRELSE TIL ANSATTE MV.

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn eller honorar til ansatte eller styret. Selskapet er ikke omfattet av lov om OTP.

NOTE 3 - SKATTER

SAMMENHENG MELLOM REGNSKAPSMESSIG OG SKATTEMESSIG RESULTAT

	2024
Resultat før skattekostnad	21 416
Permanente forskjeller	5 219 496
Endring i midlertidige forskjeller	0
Benyttet fremførbart underskudd	0
Skattemessig resultat	**5 240 912**

Midlertidige forskjeller	**01.01**	**31.12**	**Endring**
Driftsmidler	0	0	0
Diff. mellom balanseført verdi og virkelig verdi ved omdannelse	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	**0**	**0**	**0**
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	**0**	**0**	**0**
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt	**0**	**0**	**0**
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-)	0	0	0
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt	1 153 001
Endring Utsatt skatt	0
Sum skattekostnad	**1 153 001**
Betalbar skatt i balansen	**1 153 001**

NOTE 4 - EGENKAPITAL

	Andelskapital	**Annen egenkapital**	**Sum**
Egenkapital 01.01.	0	0	0
Stiftelse	210 000		210 000
Årets resultat		-1 131 585	-1 131 585
Korreksjon fusjonsposteringer		1 148 289	1 148 289
Gjeldskonvertering		176 940 000	176 940 000
Egenkapital 31.12.	**210 000**	**176 956 703**	**177 166 703**

Docusign Envelope ID: 6413F7CF-86F0-4AF4-9CA3-0515CEBCF590

NOTE 5 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

	Tekniske instalasjoner	Bolig-eiendom	Sum
Kostpris per 1.1.	-	-	-
Tilgang i år	-	184 500 000	184 500 000
Avgang i år	-	-	-
Akk. avskrivninger	-	-	-
Akk. nedskrivning	-	-	-
Bokført verdi 31.12.	**0**	**184 500 000**	**184 500 000**
Levetid	10 år	Evig	

Borettslagets bokførte gjeld/innskuddskapital er sikret ved pant. Borettsinnskudded er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettsinnskudded er sikret med pant i borettslagets eiendom med 192 560 000-

Borettslaget består av 42 boligseksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 221, bnr 150 i Oslo Kommune
Tomtens areal er 889. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring forsikringsnr. 93786187

NOTE 6 - KONSERNMELLOMVÆRENDE

Kortsiktig konsernfordring	**2024**
Frognerbygg Næring AS	1 304 918
	1 304 918

Kortsiktig konserngjeld	**2024**
Frognerbygg Næring AS*	7 735 759
Sum kortsiktig konserngjeld	**7 735 759**

*Midlertidig lån ved oppstart borettslag. Lånet skal refinansieres til borettslagslån når kriteriene for dette er oppfylt. Vilkår vil kunne bli endret. Rentesats p.t. 6,7%. Lånet beregnet innfridd innen 01.09.2029. Renter akkumuleres årlig på hovedstol.

Fr. Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel +47 23 19 63 00
forvismazars.com/no/no

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 144 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 144 Borettslag som viser et underskudd på kr 1 131 585. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

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.

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

Oslo, 10.04.2025
Forvis Mazars AS

Rune Jalving
statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Jalving, Rune

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

10.04.2025 16:50:43

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsmelding 2024 - Maridalsveien 144 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Martin Rustøy
Styremedlem, Martin Lindbæck
Styremedlem, Jens Kasper Holen

Styret i Maridalsveien 144 Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Maridalsveien 144 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Maridalsveien 144 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933535061

Maridalsveien 144 Borettslag består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er Mazars Revisjon AS

Forsikring

Maridalsveien 144 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 93786187.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER FOR MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 23.04.2024

§1

Maridalsveien 144 Borettslag med adresse Maridalsveien 144, er et borettslag som eier eiendommen gnr. 221 bnr. 150, snr. 1 til 42 i Oslo kommune.

§2

Laget består av 42 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 210 000.

§3

Borettslagets styre skal ha tre medlemmer.

§4

Stifter av borettslaget har søkt og fått godkjent rammetillatelse av Oslo kommune for bruksendring av loft til to boenheter.

Utbygger har en ubetinget rett til å bygge og utvikle loftet til boligformål i henhold til rammetillatelse. Rettighetene kan transporteres fritt etter utbyggers ønske.

Bygningsarbeidene vil medføre støy, støv, rystelser, oppføring av stillaser, mv. Andelseierne kan i byggeperioden ikke motsette seg dette.

Kostander knyttet til bruksendring og fasadeendring belastes utbygger, samt kostander knyttet til øvrige tiltak som pålegges utbygger av kommunen i forlengelse av dette.

§5

Følgende saker skal drøftes på ordinær generalforsamling:

Borettslagets årsregnskap

Styrets årsmelding

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.

HUSORDENSREGLER

Maridalsveien 144 Borettslag
Vedtatt av styret den 21.01.2025

1
Port og fellesdører skal alltid holdes låst.

2
Beboer må sørge for at postkassen er merket med navn.

3
Tap av nøkler skal meldes til styret. Beboer må bekoste nye nøkler.

4
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal ikke settes i oppgangen, men på henvist plass.

5
Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Renovasjonsetaten tar kun med vanlig husholdningsavfall (papir, papp og restavfall). Beboer må selv sørge for bortkjøring av ting som ikke kan kastes i beholderne. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

6
Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass.

7
Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, uten styrets samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

8
Har leiligheten egen balkong, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne. Benyttes det grill på balkong, skal denne være elektrisk eller gassdrevet. Kullgrill er forbudt.

9
Beboer må holde det rent og ryddig rundt inngangsdøren sin. Søppelposer skal ikke settes utenfor døren.

10
Det skal være nattero i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

11
Ved støyende og/eller langvarig oppussingsarbeid (mer enn 2 dager) skal styret og øvrige beboere varsles i god tid før oppstart. Likeså dersom vann, varme eller strøm må stenges.

12
Styret skal underrettes ved utplassering av avfallssekker eller lignende på fortau (f.eks. ifb. oppussing). Sekkene må ikke plasseres inntil fasade, ei heller til hinder/sjenanse for øvrige beboere eller forbipasserende. Ansvarlig beboer må rette seg etter kommunens og brannvesenets regler/råd, og er også ansvarlig for eventuelle bøter fra kommunen for forsøpling av fortau.

13
Det er ikke lov å røyke i innvendig fellesareal. Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong, samt rundt bygget.

14
Beboer er ansvarlig for at andre personer som er gitt adgang til bygget/eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

ANMELDELSE.

N.D. BYGNINGSCHEFEN R.nr. 305/37 OSLO

1 skrivelse
8 bl. tegninger

Lysk. sendt Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument V

angående Våningshus

på matr.-nr. 144 Maridalsveien

Innlevert 20.febr.1937 Attestert 17/11-51

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22.febr.1937

V

Opmålingschefen
Mott. 23. FEB. 1937

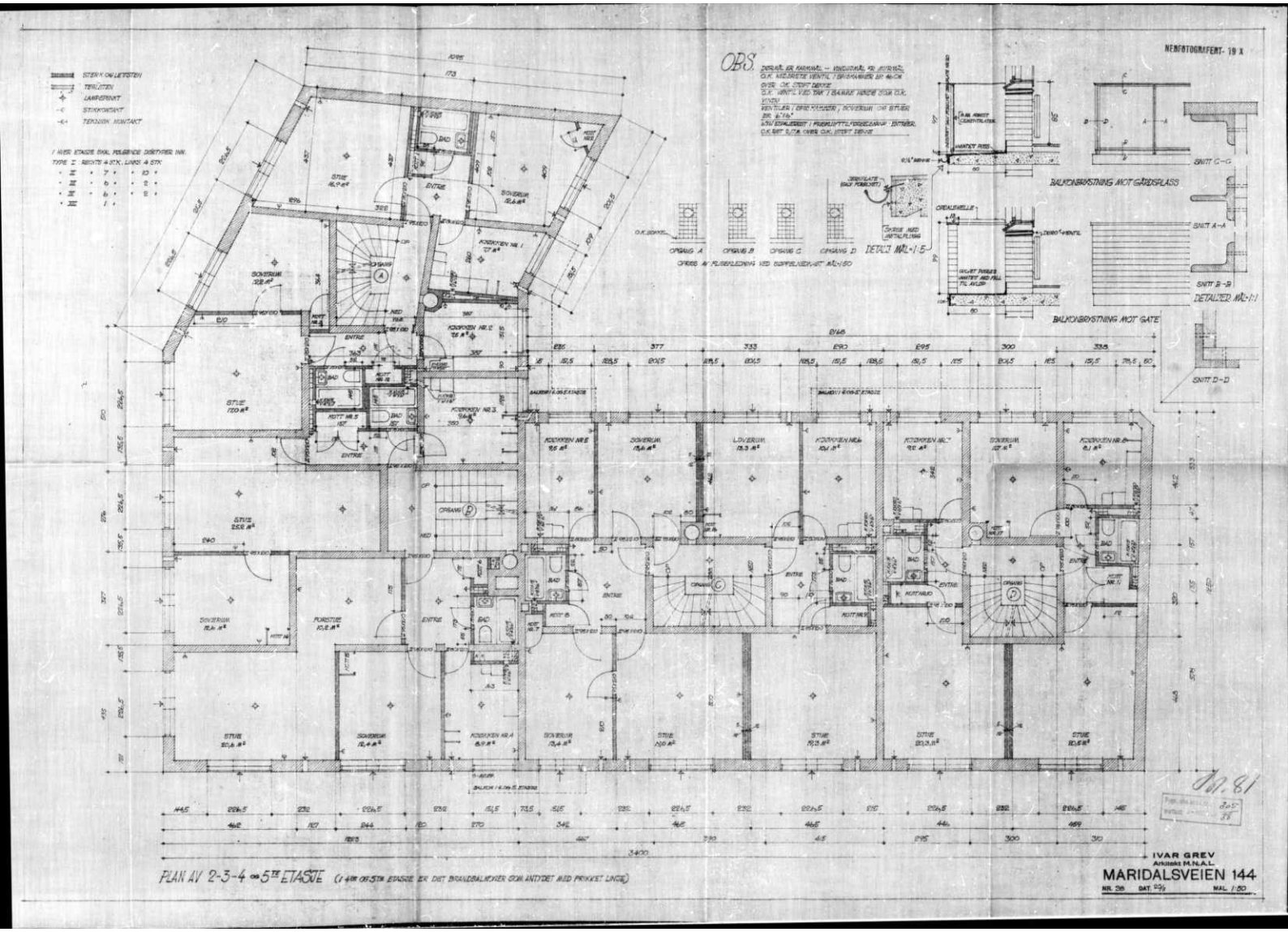
Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på gl. nr. 144 Maridalsvn og på en del av gr. nr. 148 Maridalsveien. Grensene for nr. 144 og 148 Maridalsveien er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2. - Der er innkommet teknisjon på opmåling av tomten overensstemmende med den her anmeldte bebyggelse.
Det brunt skraverte grunnstykke abcd, som er umatr. grunn tilhørende Kommunen må utmerkes og tillegges tomten.

OSLO VEIVESEN 5000 * 27 SEP. 1950

Oslo 24/2-1937

OSLO VEIVESEN 5000 * 11 DEC. 1950

Reg. chefen jr. nr.
mott. 25. FEB. 1937


OBS.
BALKONGBRYSTNING MOT GÅRDSPLASS
BALKONGBRYSTNING MOT GATE
DETALJ MÅL 1:5
DETALJER MÅL 1:1
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT C-C
SNITT D-D
PLAN AV 2-3-4 OG 5TE ETASJE
IVAR GREV
Arkitekt M.N.A.L.
MARIDALSVEIEN 144
MÅL 1:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kathrine Pettersen
MARIDALSVEIEN 144C

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510239
8463876

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20250422 for MARIDALSVEIEN 144C.

GNR. 221 BNR. 150

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.06.1875.

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

890 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

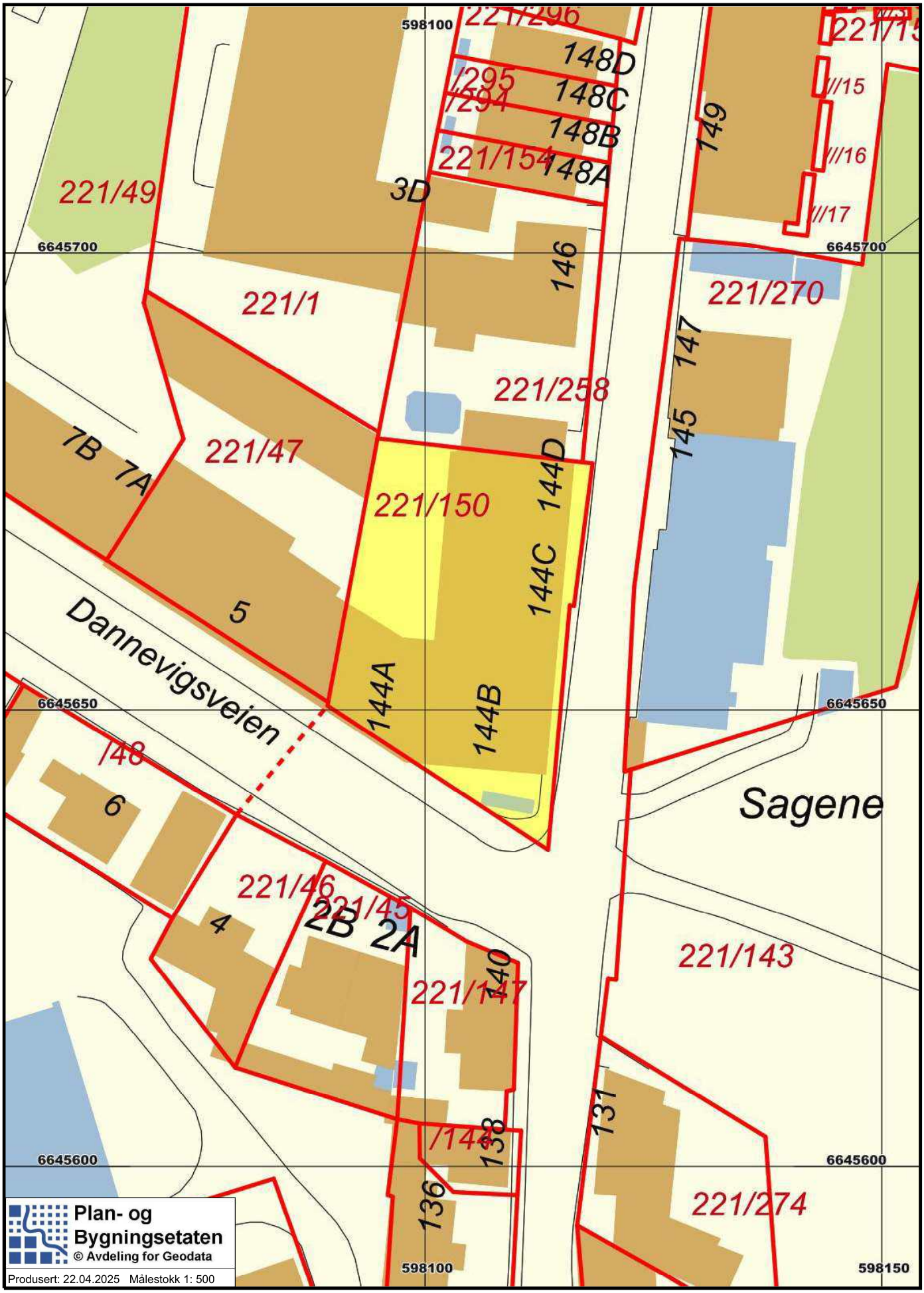
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

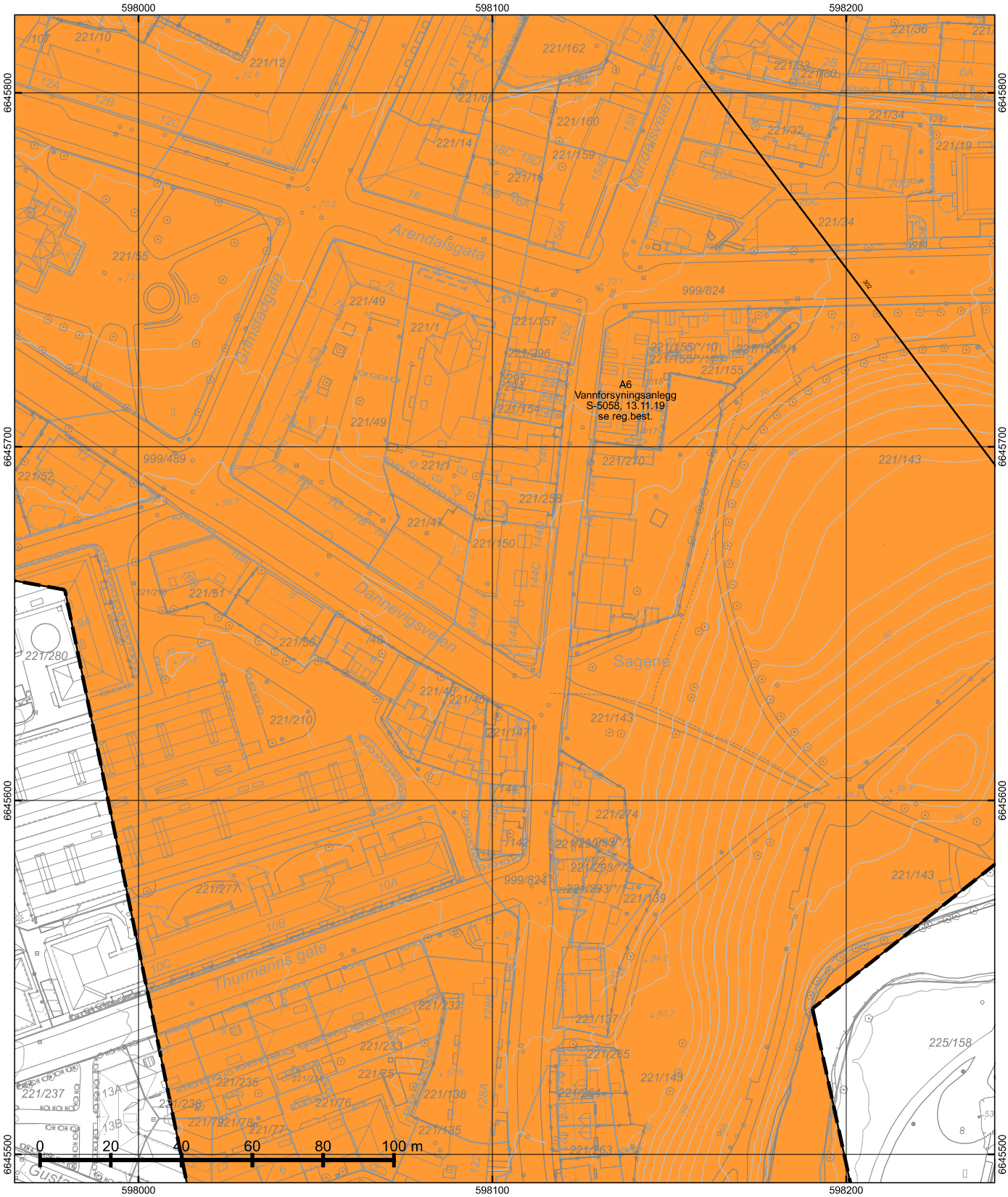
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598100
221/296
148D
/295
148C
/294
148B
221/154
148A
221/49
3D
149
221/15
//15
//16
//17
6645700
146
221/1
221/270
147
145
221/258
7B
7A
221/47
221/150
144D
144C
5
Dannevigsveien
144A
144B
6645650
/48
6
Sagene
221/46
221/45
4
2B
2A
221/143
140
221/147
131
/144
138
6645600
136
221/274
598100
598150
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.04.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

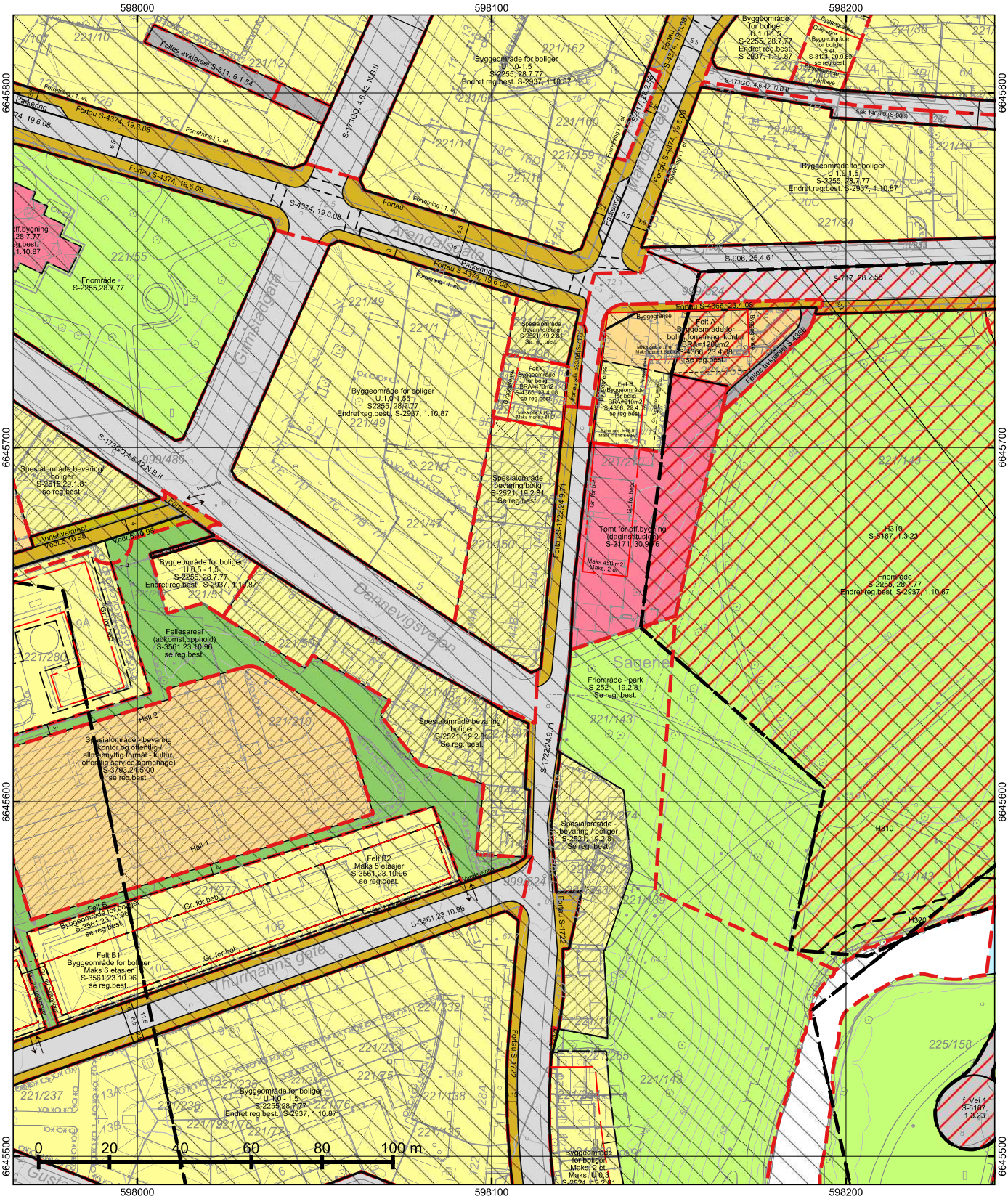
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328528/ 86510239
Adresse: MARIDALSVEIEN 144C
Gnr/Bnr: 221/150
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001774
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328528/ 86510239
Adresse: MARIDALSVEIEN 144C
Gnr/Bnr: 221/150

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001774
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

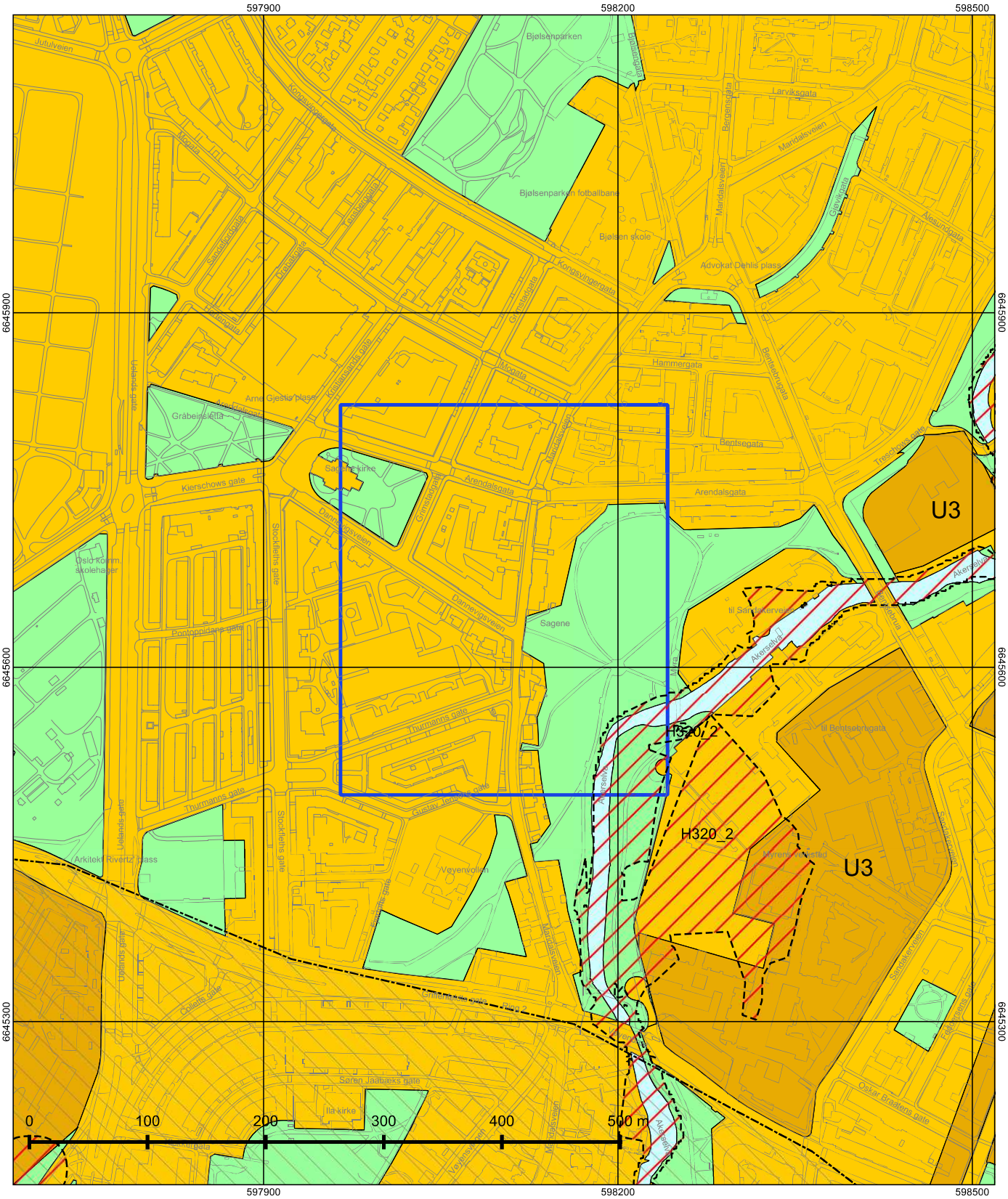
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328528/ 86510239
Adresse: MARIDALSVEIEN 144C
Gnr/Bnr: 221/150

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001774
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328528/86510239
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

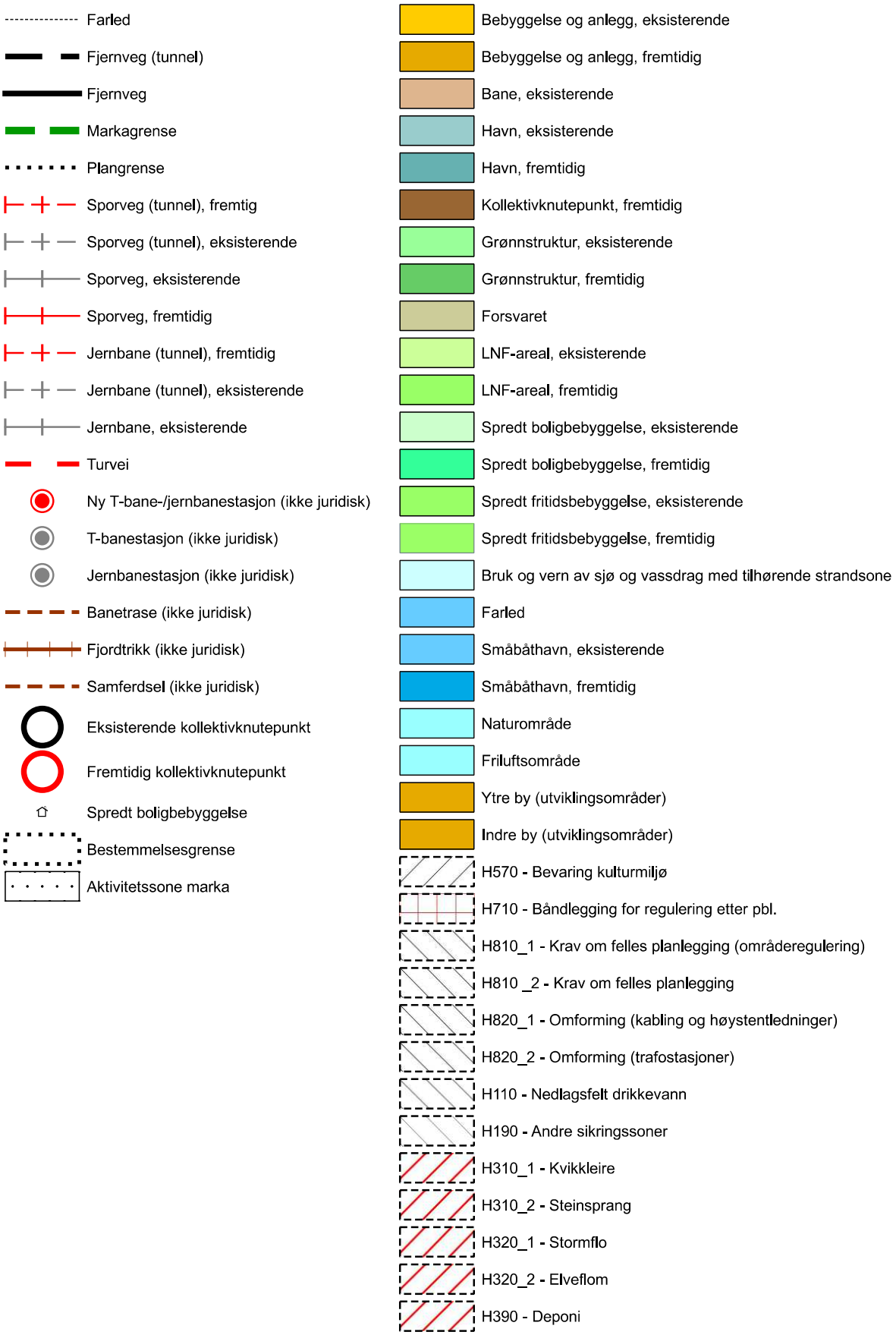
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maridalsveien 144C, 0461 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 150, Snr. 29, andelsnr. 29 i MARIDALSVEIEN 144 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251120

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 414 12 556

E-post: kathrine.pettersen@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.
