PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

JOHAN SELMERS GATE 12

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Johan Selmers gate 12, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 9, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25261 **Referansenummer:** IO1208

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten er opplyst å være pusset opp i sin helhet i 2022.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue, installert i 2024.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i kjøkkenbenk, installert i 2022.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue, med Epoq innredning fra 2022.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i kvartskompositt (fra Nero stein) med underlimt kum.i hvitfarget kompositt/plast.
Lysarmaturer på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.
Sensorer for waterguard/lekkasjevarsler er montert.
Lekkasjestopper/magnetventil er montert i rørskap på bad.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2022.
Eier innehar dokumentasjon på deler av utførte arbeider.
Baderommet har servantinnredning, veggmontert klosett samt dusjhjørne,

Opplegg for vaskemaskin i mellomgang.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

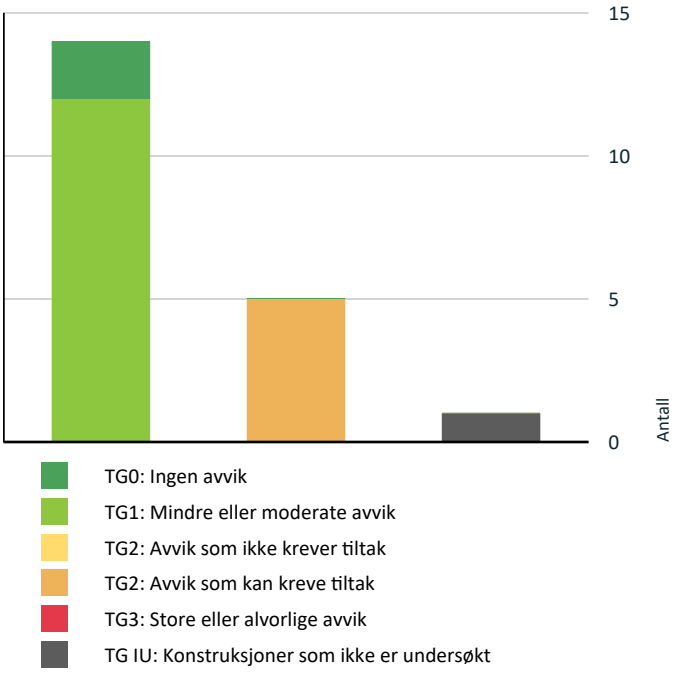
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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

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

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

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

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

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

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

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

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

3-roms leilighet i 3. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1924

Anvendelse
Bygård over 3 etasjer, kjeller og utbygd loft.

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

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

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

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

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

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

TG 2 Inngangsdør

Eldre inngangsdør, ikke merket med produksjonsår.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers lakkerte, originale tregulv som er slipt og overflatebehandlet.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger samt glatte malte flater på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Eier opplyste ved befaring at flere av veggene er foret ut og isolert (yttervegg og vegg mot nabo). Dette ble utført i 2022 i forbindelse med oppussing av leiligheten.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Det er montert downlights (led) på bad samt i entré/gang.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,81 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Peisovn for vedfyring montert i stue. Montert i 2024.
Glassplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

———

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Skyvedør mellom kjøkken og soverom.

Tilstandsrapport

Malt enkel dør mot kott.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2022.
Eier innehar dokumentasjon på deler av utførte arbeider.

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger samt glatte, malte malte veggflater.

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

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

———

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

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



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

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

Dusjhjørne med glassvegg, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på veggventil.
Tilluft via spalte ved terskel.

Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til sameiets vedtekter og regler.

———

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.
I tillegg grenser dusjsonen mot naboleilighet og fellesarealer.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Epoq innredning fra 2022.

Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i kvartskompositt (fra Nero stein) med underlimt kum.i hvitfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.

Lysarmaturer på vegg over benk.

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

Komfyrvakt er installert.

Sensorer for waterguard/lekkasjevarsler er montert.
Lekkasjestopper/magnetventil er montert i rørskap på bad.

———

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

———

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i platetopp.

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

Det er ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nytt røropplegg ble lagt opp i 2022 i forbindelse med oppussing av leiligheten.
Arbeidene ble utført av Veto Rør As.
Dokumentasjon på utførte arbeider er lastet opp på Boligmappa.no

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap på bad.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Det er montert lekkasjestopper/magnetventil i skapet.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringene er i hovedsak skjult i vegg og er ført fra tilstøtende baderom.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet på bad.

Tilstandsrapport

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

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





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer i støpejern.

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksventil i rommet.

Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i mellomgang mellom entré og det ene soverommet.

Det er ikke sluk i rommet.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere lekkasjevarsler med magnetventil for å begrense skadene ved en evt. lekkasje.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er opplyst å være byttet i 2022 i forbindelse med nytt kjøkken.

Berederen er lokalisert innbygd i hjørneskap (benk) på kjøkken og har begrenser inspeksjonsmulighet.

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det elektriske anlegget i leiligheten ble byttet ut i 2022 i forbindelse med full oppussing av leiligheten.
Eier innehar samsvarserklæringer på utførte arbeider, datert:
- 03.10.2022
- 25.08.2022
- 20.07.2022

Det ble utført elektrisk arbeider i leiligheten i 2022.
Tilkoblet ny platetopp. Montert sensor for komfyrvakt.
Arbeidene ble utført av Boligelektrikeren.
Eier innehar samsvarserklæringer på utførte arbeider, datert 13.12.2022.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

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

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

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

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

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

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

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.
   Eier opplyser at det elektriske anlegget i leiligheten ble byttet ut i 2022 i forbindelse med full oppussing av leiligheten.
   Eier innehar samsvarserklæringer på utførte arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

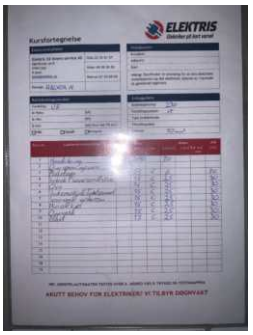
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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

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

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

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.

Tilstandsrapport

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

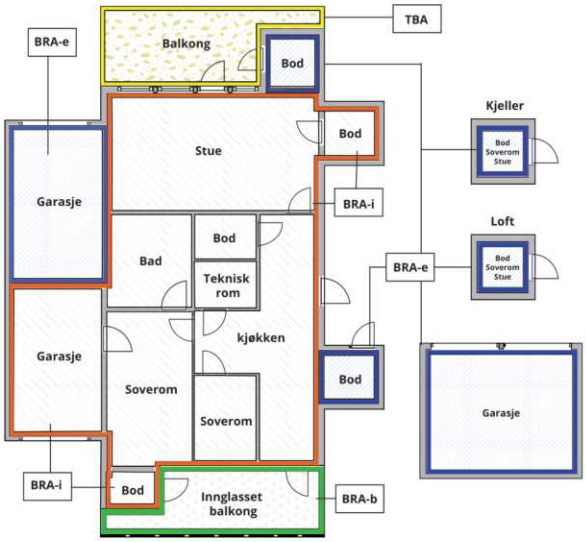
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	59			59	
Kjeller		14		14	
Loft		3		3	
SUM	**59**	**17**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

3. etasje:
Entré/gang, bad, kott, gang, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

———

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 13 m² og ca. 1 m², merket JS12K03 og JS12K08

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 3 m², merket JS12L04
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 4,4 m².

———

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Installasjon av peisovn.

2022:
- Totalmodernisering av baderom, med tilhørende røropplegg og elektrisk anlegg.
- Montering av nytt kjøkken.
- Oppussing av leiligheten i sin helhet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 3. etasje	58	1

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Susanne Frantzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	9	0	92	4588.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Johan Selmers gate 12

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Due Anniken, Oslo Kommune

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

Hjemmelshaver : Oslo Kommune
Årlig festeavgift for hele selskapet er pr. tid. på kr. 164 132,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Englegården - Torshov Kvartal 14 B	67 / 7278	Solibo AS	971514108

Felles formue
Kr. 14 027 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 239 085 01.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 4 588 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Inngang via felles gårdsrom.
Gårdsrommet er pent opparbeidet med brostein, gressplen og variert beplantning samt sittegrupper og lekeapparater.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. idag på kr. 4 807,- pr. måned (kr. 57 684,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer felleskostnader, bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, andel festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1924 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Sameiet består av 93 boligseksjoner.

Fasader, tak og piper ble rehabilitert i 2019.
Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i 2016.
Nye, nedgravde søppelbrønner ble etablert i 2015.
Rørfornying av bunnledningsnettet ble utført i 2014.
Nytt callinganlegg ble installert i 2008.
Balkongene ble oppgradert i 2008.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt årsberetning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	847 84 538	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IO1208

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251018

Selger 1 navn
Anniken Due

Gateadresse
Johan Selmers gate 12

Poststed	Postnr
OSLO	0475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251018

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2022
Arbeid utført av	Veto Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2022
Arbeid utført av	Veto Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringskap og opplegg til spotter m.m
Arbeid utført av	Bolig Elektrikeren

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sikringsskap montert i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251018

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Due	36a78d281cf84d924739f1 79feab4cb749ec8aaf	18.08.2025 16:40:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251018

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B**

08.08.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.08.2025

Boligselskap:	Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Organisasjonsnr:	971 514 108
Gnr./bnr:	225 / 9
Eier(e):	Anniken Due
Seksjonsnr:	92
Adresse:	Johan Selmers gate 12, 0475 Oslo
Kontakt styret:	Espen Berger, e-post: post@englegarden.no

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja. Anmodning sendes til post@englegarden.no.
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 847 84 538
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forretningsfører er ikke kjent med fordeling av plasser.

Informasjon om lån per 01.04.2025 - Lån I:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.73.63340
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 3 897 334
Andel av saldo:	kr 40 528
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.78.25875
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 19 094 216
Andel av saldo:	kr 198 558
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 239 085

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.420,– pr. md.
Trappevask	kr 145,– pr. md.
Bredbånd	kr 242,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 4.807,– pr. md.**

Felleskostnadene inkl: Forretningsførsel, revisjon, honorar til styret, drift- og vedlikeholds-kostnader, forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, bredbånd, andre driftskostnader, samt renter/avdrag på sameiets felles lån.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 027	kr 260 323

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2025 for Sameiet Englegården.

Møtested: Sagene samfunnshus, møterom River'n
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:
https://cisco.webex.com/cisco/j.php?MTID=m67a96888223ee8c13c2309b319d5dd57

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

I etterkant av årsmøtet blir det et beboermøte med informasjon om husleiesaken og bakgårdsprosjektet.

Merk: Vi jobber med å finne et medlem til styret, dette er ikke klart ved utsendelse av innkalling.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Fürstenberg og Sara Homer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 5.2MNOK (som budsjettert)
Utgifter: 3.3MNOK (mot budsjett 3.2MNOK)

Resultat: 1.85MNOK (mot budsjett 2.0MNOK)

Årsresultat etter renter: 0.3 MNOK (mot budsjett 0.4MNOK)

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2024 ble ved årsmøtet 2024 satt til 190.000 kr.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 190.000

Sak 5: Personvalg

Valgkomiteens forslag til styre var:

Styreleder: Espen Berger
Styremedlem: Sara Holmer
Styremedlem: Gabrielle Solaké S Graatrud

Det var ingen andre kandidater og disse ble valgt.

Anbefaling er å ha tre eller fire styremedlemmer i styret.

VALGKOMITE:
Søren Brandt og Kristoffer G Skappel ble foreslått og valgt uten motkandidater.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)** :

- Gabrielle Solaké S Graatrud

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Pris: 20.000 kr pr. kvadratmeter

Innsenders forslag
"Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder på loftet. Pris for arealene skal være 20.000kr pr kvm BRA"

ÅRSRAPPORT 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Berger	Valgt 2024
Styremedlem	Aron Fürstenberg	Valgt 2024
Styremedlem	Sara Holmer	Valgt 2024
Valgkomite	Søren Brandt	Valgt 2024 (På valg i år)
Valgkomite	Kris Skappel	Valg 2024 (På valg i år)

Leverandører

Forretningsfører:	Solibo AS
Revisor	Solhøi Revisjon
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA (Polisenummer 84784538)

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Fordeling av felleskostnader

Denne saken har vært oppe i mange generalforsamlinger og flere styremøter. Dette har tatt tid fra samtlige styrer siden 1990-tallet og har kostet sameiet både tid og penger.

Styret fikk i februar 2025 fullmakt til å starte reseksjoneringsprosess i samarbeid med Codex advokater.

Husleiesaken er en av de større pågående sakene i styret.

Boder

Boder disponeres av seksjonseiere av tilgjengelig fellesareal.

Styret har nå fullført kartlegging av boder og dokumentert dette på hjemmesidene. Alle seksjoner har forskriftsmessig bodareal. Kartlegging gjør det enkelt å holde oversikt.

En større bod er frigjort ved Edmund Neupert gate 1, denne vurderes å brukes til sykkelparkering.

Ildsteder

Styret har laget en oversikt over ildsteder i sameiet, etter forespørsel av Brann og redningsetaten, som grunnlag for feiing.

Bakgårdsprosjekt

I 2024 ble prosjektgruppen med Aron, Ingrid og Frode etablert.

Første del av prosjektet var å sette inn smijernsporter. Prosjektet fortsetter i 2025.

Dugnad

Dugnader er gjennomført, med container, rydd av fellesareal, hagearbeid og istandsetting av bakgården.

Julegran

Som vanlig har vi gjennomført julegrantenning med sang, gløgg og hyggelig samvær i bakgården.

Beboermøte

Vi har gjennomført flere beboermøte i tillegg til årsmøte, dette for å gi/få tilbakemeldinger, særlig i forbindelse med bodfordeling, fordeling av felleskostnader og generelle spørsmål/svar. Vi har gjennomgående gode erfaringer med disse møtene – takk til alle som har sendt inn spørsmål på forhånd!

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	4 723 032	4 734 832	4 721 544	5 142 400
Innkreving bredbånd	2	248 160	248 160	248 196	272 000
Innkreving leie av kjeller	2	59 004	59 004	59 004	59 004
Innkreving trappevask	2	163 560	163 560	163 560	163 560
Inntekter vaskeri/salg av vaskekort		0	0	0	0
Andre inntekter		2 358	1 500	0	0
Sum inntekter		**5 196 114**	**5 207 056**	**5 192 304**	**5 636 964**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	180 000	175 000	175 000	190 000
Personalkostnader	3	25 380	24 675	24 700	27 000
Revisjonshonorar		11 260	10 000	11 300	11 900
Forretningsførerhonorar		132 875	125 000	132 900	137 500
Større vedlikehold		0	0	0	280 000
Drift og vedlikehold	4	187 040	77 293	140 000	150 000
Drift og vedlikehold uteområde		43 155	36 106	50 000	50 000
Drift- og vedlikehold vaskeri		64 443	43 552	25 000	25 000
Drift og vedlikehold brannsikring		25 537	42 813	30 000	30 000
Vaktmester		189 800	196 105	221 300	192 000
Renhold		170 823	128 369	135 100	148 145
Strøm fellesarealer		62 888	65 973	73 500	73 500
Bistand reseksjonering sameiet		18 406	0	0	500 000
Juridisk bistand/konsulenthonorar		0	56 069	33 100	0
Vann, avløp og renovasjon		1 133 621	956 452	1 083 000	1 321 000
Festeavgift		164 132	164 132	164 200	164 200
Internett		260 327	247 990	263 500	272 000
Forsikringspremie		521 331	488 465	537 300	565 000
Andre driftskostnader	5	151 960	139 409	93 800	98 600
Sum driftskostnader		**3 342 978**	**2 977 403**	**3 193 700**	**4 235 845**
Driftsresultat		**1 853 137**	**2 229 653**	**1 998 604**	**1 401 119**
Renteinntekter		58 116	56 734	0	50 000
Andre finansinntekter; utbytte Gjensidige		53 336	49 115	49 200	50 000
Finanskostnader		−1 650 012	−1 457 776	−1 626 300	−1 604 000
Resultat av finansposter		**−1 538 560**	**−1 351 927**	**−1 577 100**	**−1 504 000**
Årsresultat		**314 576**	**877 726**	**421 504**	**−102 881**
Overføringer					
Reduksjon udekket tap	6	314 576	877 726		

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		539 239	633 884
Restanser felleskostnader		0	9 649
Sum fordringer		**539 239**	**643 533**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 322 409	1 780 970
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 322 409**	**1 780 970**
Sum eiendeler		**1 861 648**	**2 424 503**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	6	−22 043 583	−22 358 160
Sum opptjent egenkapital		**−22 043 583**	**−22 358 160**
Sum egenkapital		**−22 043 583**	**−22 358 160**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån OBOS Banken	7	19 283 244	19 588 256
Lån OBOS Banken	7	4 109 287	4 452 551
Sum langsiktig gjeld		**23 392 531**	**24 040 807**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 573	47 684
Leverandørgjeld		447 322	677 847
Påløpt rente		8 884	8 958
Annen kortsiktig gjeld		6 922	7 367
Sum kortsiktig gjeld		**512 701**	**741 856**
Sum gjeld		**23 905 232**	**24 782 663**
Sum egenkapital og gjeld		**1 861 648**	**2 424 503**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 28.april 2025

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Innkrevde felleskostnader	4 723 032	4 734 832
Innkreving bredbånd	248 160	248 160
Innkreving leie av kjeller	59 004	59 004
Innkreving trappevask	163 560	163 560
Sum innkrevde felleskostnader	**5 193 756**	**5 205 556**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønn/honorar	180 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675
SUM	**205 380**	**199 675**

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold		**2024**
Lekkasjesøk	Lekkasjesøkeren	15 750
Egenandel	Gjensidige Forsikring	20 000
Maling - Bengalack	Jernia	745
A-konto 2 stk. smjernsporter	Ekeland Mek.Verksted	71 750
Montert ekspasjonskar	Søstrene Amundsen Rørlegg.	36 174
Vaktutrykning elektriker	Boligelektrikeren	15 175
Rep. ødelagt innkast Semi	Ren Dunk	19 851
Byttet trommelinnkast	Conservo Miljø	7 595
Sum kostnader til drift og vedlikehold		**187 040**

Note nr. 5 - Andre driftskostnader	**2024**
Leie lokale	3 200
Serviceavtale - Skadedyr	25 291
Putekasse og tak til paviljong	5 545
Styreportal	25 555
Servering jubileumsfest, dugnader og styremøter	23 350
Leie Spider - inkl. frakt og forsikring	9 138
Systemnøkler, sylinder, lysslynge, fjernet grafitti etc.	17 418
Porto, kopiering	13 438
Brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr	22 984
Bankgebyr etc.	6 041
Sum andre driftskostnader	**151 960**

Note nr. 6 - Egenkapital	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.	**1 682 647**	**1 485 130**
Endringer:		
Årets resultat	314 576	877 726
Fradrag på avdrag langsiktige lån	648 276	680 209
Disponible midler pr. 31.12.	**1 348 947**	**1 682 647**
Udekket tap 01.01.	−22 358 159	−23 235 885
Årets resultat	314 576	877 726
Sum udekket tap pr. 31.12.	**−22 043 583**	**−22 358 159**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note nr. 7 - Langsiktig gjeld	**2024**	**2023**
Gjeld 01.01.	24 040 807	24 721 016
Opptak av lån	0	0
Avdrag	648 276	680 209
Gjeld 31.12.	**23 392 531**	**24 040 807**

Sameiet har 2 lån i OBOS Banken AS

Betingelser lån 1:	Annuitetslån	
	21 474 868	Nedbetaling over 29 år - utbetalt 20.9.2019 Lånet er nedbetalt i 2048 Rentesats pr. 31.12. er 6,95 %
Betingelser lån 2:	Annuitetslån	
	7 740 196	Nedbetaling over 20 år - utbetalt 1.11.2013 Lånet er nedbetalt i 2033 Rentesats pr. 31.12. er 6,95 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2024	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	**19 388 365**	**20 303 895**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV KVARTAL XIV.B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV KVARTAL XIV.B som viser et overskudd på NOK 314 576. 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 sameiets 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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
07.05.2025

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 7. mai 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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
07.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

SNOPESTAD, LARS MAGNAR

buypass

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

07.05.2025 11:30:53

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte vår/sommer 2025 i Englegården

Valgkomiteen har fått tips om noen kandidater og snakket med flere i forbindelse med årsmøtet. Det virker som om styret har bredt støtte hos eierne og alle vi har snakket med mener styret har gjort en veldig god jobb for sameiet.

Antall styremedlemmer for kommende periode

Våre vedtekter åpner for et variabelt antall styremedlemmer. Etter samtale med styret foreslår vi for kommende periode et styre på 4 medlemmer inkludert styreleder.

Valgkomiteens forslag for kommende periode

Valgkomiteens forslag til kandidater for kommende periode er:

Leder	Espen Berger	Ikke på valg – Valgt 2024 for 2 år
Medlem	Aron Fürstenberg	Trekker seg grunnet flytting
Medlem	Sara	Ikke på valg – Valgt 2024 for 2 år
Medlem	Gabrielle	Valgkomiteens forslag
Medlem		Valgkomiteen fremmer forslag senere

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen 2024/2025
Søren Brandt og Kristoffer G Skappel

Valgkomiteens mandat, fra vedtektene:

Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv.

Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteen bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen.

Til årsmøtet i Englegården, juni 2025

Forslagsstillere:
Keio Åstein og Cicilie Hanssen
Eiere av seksjon 27

Søknad om kjøp av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Av behov for mer plass søker vi om å kjøpe ca 27,3 m2 BRA av arealet under leiligheten vår.
Vi har bodd i Englegården i seks år og trives veldig godt her. Til høsten begynner sønnen vår på Nordpolen skole, og lillesøster i barnehage. Vi ønsker å bli boende i lang tid fremover.

Et eventuelt salg medfører forandringer i planløsningen.
I 2023 gjennomførte styret en kartlegging av boder i bygården. Etter at alle seksjoner i vår oppgang meldte fra om sin bodplass i kjelleren, gjenstod en stor bod og fire små. Disse har ikke vært i bruk de siste årene, og vi foreslår en omdisponering av denne plassen.
De som må flytte til ny bod ved et salg, har fått se plantegninger og er fornøyde med de nye løsningene.
I tillegg vil en leilighet i oppgangen, som kun disponerer to små boder i dag, få tilbud om en stor bod isteden.
Se plantegninger for detaljer.

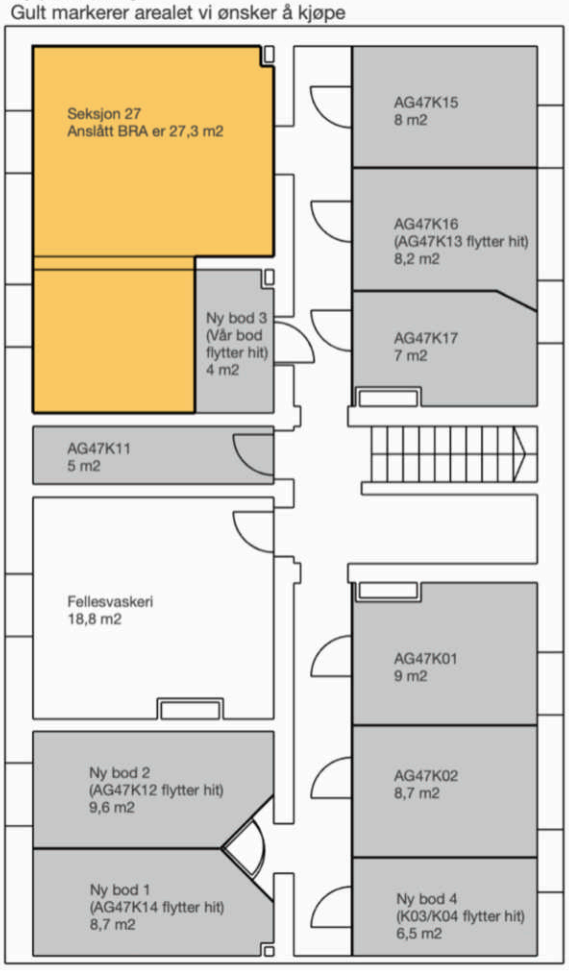
For å tilfredstille kravene om rømningsvei og for lys ønsker vi å utvide de to kjellervinduene noe, på samme måte som er gjort i nabogårdene ved kjellerutbygging.

Med vennlig hilsen Keio og Cicilie

Opprinnelig planløsning:
Grønt markerer arealet som ikke er i bruk i dag



Ny planløsning:
Gult markerer arealet vi ønsker å kjøpe



Sameiet Englegården

Protokoll for ordinært årsmøte 03.06.2025

12 av 94 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok fysisk, 6 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

> "Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Fürstenberg og Sara Homer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 3: Regnskap 2024 budsjett 2025

Lagt frem av styret

Inntekter: 5.2MNOK (som budsjettert)
Utgifter: 3.3MNOK (mot budsjett 3.2MNOK)

Resultat: 1.85MNOK (mot budsjett 2.0MNOK)

Årsresultat etter renter: 0.3 MNOK (mot budsjett 0.4MNOK)

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Økte utgifter skyldes smijernsporter, vedlikehold vann og søppelbeholder

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar for 2024/2025 ble ved årsmøtet 2024 satt til 190.000 kr.

Styrehonorar - Vedtatt med 13 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 190.000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 5: Personvalg

Valgkomiteens forslag til styre var:
Styreleder: Espen Berger
Styremedlem: Sara Holmer
Styremedlem: Gabrielle Solaké S Graatrud

Det var ingen andre kandidater og disse ble valgt.

Anbefaling er å ha tre eller fire styremedlemmer i styret.

VALGKOMITE:
Søren Brandt og Kristoffer G Skappel ble foreslått og valgt uten motkandidater.

Styreleder (2 år)

Espen Berger (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Sara Holmer (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Gabrielle Solaké S Graatrud	1. valg
Søren Brandt	2. valg

Totalt antall stemmer: 13

Sak 6: Salg av kjellerareal i Agathe Grøndahls gate 47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Pris: 20.000 kr pr. kvadratmeter

Forslag salg - Vedtatt med 13 stemmer

> "Søknaden godkjennes, og styret gis fullmakt til å utforme en kontrakt med kjøper. Sameiet ønsker og gir tillatelse til reseksjonering. Kjøper står for alle kostnader ifm reseksjonering og ny inndeling av boder i kjeller. Pris for arealene skal være 20.000kr pr kvm BRA"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Ordinært årsmøte 03.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Berger, Espen	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Berger, Espen

Navn	Dato
Holmer, Sara	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Holmer, Sara

Navn	Dato
Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

Sameiet består av 93 boligseksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

- Edmund Neupertsgt. 1 og 3
- Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
- Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
- Agathe Grøndahlsgt. 45, 47 og 49.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Seksjonseierne eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon i forbindelse med betaling, anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer, herunder innfelte uteområder på tak, loftsboder og kjellerboder. Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Seksjonseierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppstaking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres årlig. Seksjonseier skal sikre god utlufting gjennom boligens avtrekkssystem.

Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold slik det er beskrevet ovenfor. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnøkkel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksion er 5 - fem - nøkler.

§ 5. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Seksjonseierne har fri adgang til å overdra seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Seksjonseierne har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, og ny seksjonseier skal også levere erklæring hvor det bekreftes at vedtekter og husordensregler aksepteres.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal systemlåsenøkler til gården overleveres til ny seksjonseier/leier. Seksjonseier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklene, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke motsetter seg en søknad, regnes denne som godkjent 7 arbeidsdager etter at den er sendt.

§ 6. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på maksimalt 5 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt, men utover det konstituerer styret seg selv, herunder eventuelt valg av nestleder. Dersom styret har frafall, kan styret likevel fungere og fatte vedtak frem til neste årsmøte så lenge styreleder og minst 2 styremedlemmer fremdeles sitter i styret. Sameiet har ikke varamedlemmer.

Styret skal velges av årsmøtet blant seksjonseierne.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved avslutning av det første ordinære årsmøtet etter at medlemmet ikke lenger er seksjonseier. Gjenvalg kan finne sted.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar norske lover, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme

§ 8. FIRMATEGNING

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter rett til å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende

krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 9. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og skal avholdes minimum 1 gang pr år (ordinært årsmøte). Ved behov kan det avholdes ekstraordinært årsmøte, og dette har samme virkning som ordinært årsmøte.

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

Styret skal sende ut varsel til seksjonseierne før innkalling til ordinært årsmøte sendes ut. Varselet skal inneholde informasjon om og frist for å sende inn saker til årsmøtet. Fristen bør være på minst 7 dager fra varsel sendes. Varsel sendes pr epost og sms til alle seksjonseiere med kjent kontaktinformasjon.

Innkalling til årsmøte skal skje minst 8 dager, høyst 20 dager~~.~~ før møtedato. Så langt det er mulig, skal regnskap for foregående år, budsjett for kommende år, sakspapirer, styrets innstillinger til vedtak på saker og valgkomiteens innstilling til neste styre legges ved innkalling. Dersom det ikke blir vedlagt, skal dette sendes ut så snart som mulig etter innkalling er sendt.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri være kortere enn 3 dager

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Dette gjelder blant annet vedtektsendringer.

§ 10.SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Godkjenning av Årsregnskap og innsyn i budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide. Valgkomiteen skal finne egnede kandidater til styret og foreslå kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen skal ikke foreslå flere kandidater enn det er ledige verv. Valgkomiteen skal ikke vurdere oppgavefordeling i styret. Valgkomiteens bør sende sin innstilling til styret 20 dager før årsmøtet, slik at denne kan legges ved innkallingen. Dersom valgkomite ikke er valgt av årsmøte kan styret utpeke en valgkomite eller gjøre arbeidet selv.

§ 11. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseier stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en seksjonseier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakt kan leveres på epost fra seksjonseier, men bør da sendes til både styret og fullmaktshaver slik at fullmaktshaver kan fremvise denne ved behov.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

§ 12. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 13. MISLIGHOLD

En seksjonseier som til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser kan etter vedtak fra styret pålegges å selge sin seksjon. Dette gjelder så vel ved brudd på betalingsforpliktelser, som overtredelse av vedtekter og/eller husordensregler.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen på minst seks måneder fra pålegget er mottatt. Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterett i de enkelte eierandelene/seksjonene. Panterettens størrelse tilsvarer lovens til enhver tid gjeldende maksbeløp.

§ 14. ORDENSREGLER

Som ordensregler gjelder de regler som årsmøtet har vedtatt med simpelt flertall. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§16. ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervsmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Det vises til seksjonseiers vedlikeholdsplikt i § 4 ovenfor, samt husordensregler og annen relevant lovgivning m.m.

Historikk

- Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25.november 1992.

Revidert på

- ordinært sameiemøte den 25. april 1994
- på ekstraordinært sameiemøte 7.oktober 1997
- ord. sameiemøte 25.04.2000
- ord. sameiemøte 04.05.2002
- ord. sameiemøte 20.04.2004
- årsmøte 20.april 2021 («boligareal» er videreført som begrep, men må defineres i fremtiden)
- årsmøte 6.juni 2023 – Redusert antall seksjoner med 1 (sammenslåing av seksjon 12 og 13)
- årsmøte 4.juni 2024

Endret 6.juni 2023

ORDENSREGLER

SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B

1. ANSVAR
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for sine besøkende og evt leietagere.

2. SIKKERHET
Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukkingsapparater og brannvarslere.

Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp bare inn folk du kjenner!** Alle dører til fellesrom, bad, boder og andre låsbare rom skal være låst.

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

3. RO & ORDEN
Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.

Mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, skal på forhånd varsles til styret og naboene.

Vi minner om Lov om helligdager og helligdagsfred.

4. FELLESAREALER
Styret sørger for nødvendig og jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.

Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel. Dette av hensyn til renhold, brannsikkerhet, sikring av rømningsveier og for å unngå skadedyr.

Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

Beboere bør delta på dugnader.

5. MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE
Beboere merker egne postkasser (postens skilt 58x94mm kan benyttes).

Styret merker dørcalling-anlegget. Ønske om endring meldes til styrets epost.

6. SØPPELHÅNDTERING
Søppel skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende, skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til containere bestilles.

Fellesarealer, verken utendørs eller innendørs, skal benyttes til å oppbevare søppel. Alle skal oppbevare søppel inne i sin bod eller bolig.

Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 48 timer og Oslo kommunes retningslinjer skal følges.

7. FELLESVASKERI

Regler for bruk av fellesvaskeri settes av styret og henges opp i vaskeriet og på hjemmesiden.

8. PARKERING I BAKGÅRDEN

Det er ikke tillatt å parkere biler i gårdsrommet eller foran innkjørsel. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring.

Motoriserte sykler må trilles inn i bakgården med motoren av.

Sykler skal ikke parkeres inne i portalene eller festes til gelenderne i nedoverbakkene. Dette av hensyn til fremkommelighet.

9. DYREHOLD

Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

Hunder skal være i bånd i bakgården.

10. MISLIGHOLD OG KLAGER

Klager på overtredelse av ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

11. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

Bruksoverlating skal meldes til styrets epost med kontaktinformasjon til beboer.

12. OPPUSSING, BYGGING OG VEDLIKEHOLD

Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag)

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører byggets bærende/støttende konstruksjoner uten at dette på forhånd er godkjent av styret og PBE. Dette omfatter også inngrep i etasjeskiller, yttervegger og øvrige konstruksjoner.

Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for **sameiet**

Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.

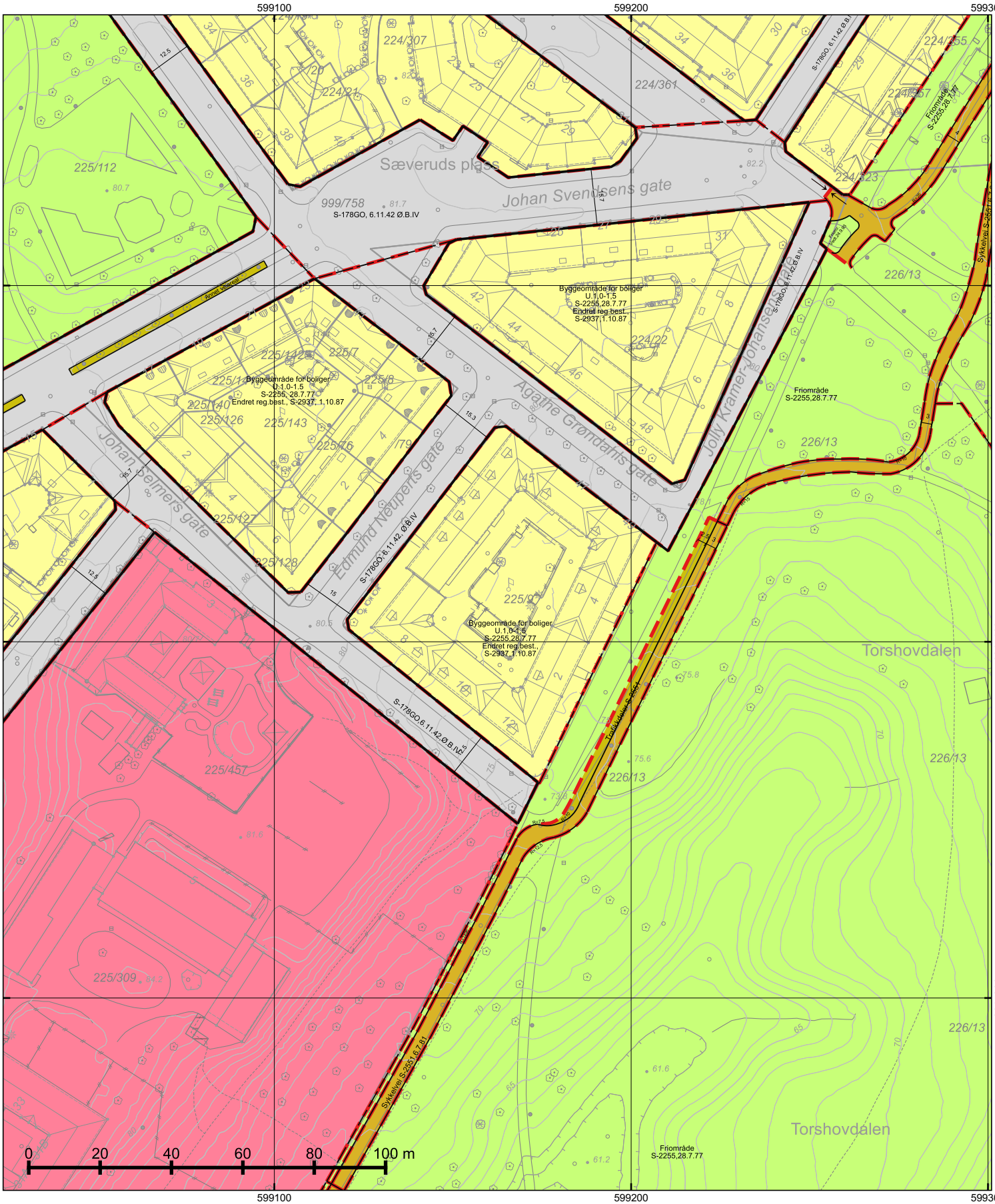
Oppussing av bad må varsles til styret, før arbeidet begynner.

Før arbeid med våtrom starter, skal de nødvendige tillatelsene fra plan & bygningsetaten innhentes.

Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.

Endringer på elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av fagfolk og skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskriftskrav og i samsvar med god byggeskikk. Ved nybygging av våtrom må det foreligge godkjenning fra PBE og styret. Styret skal informeres også når det er rehabilitering.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

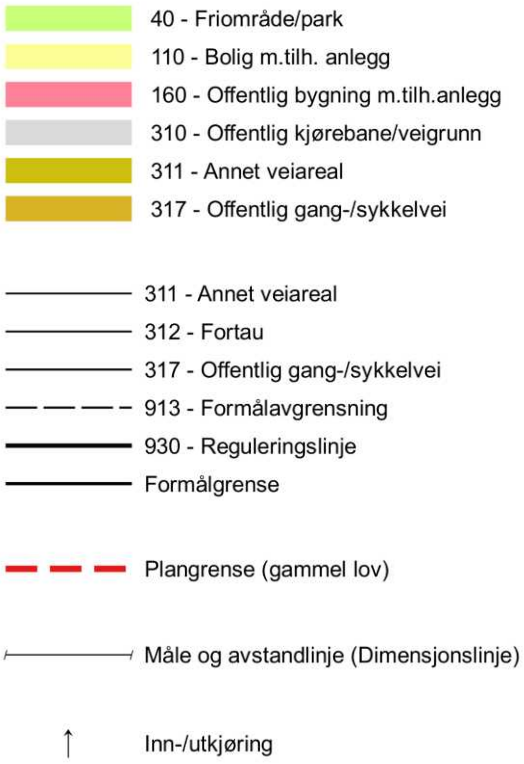
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

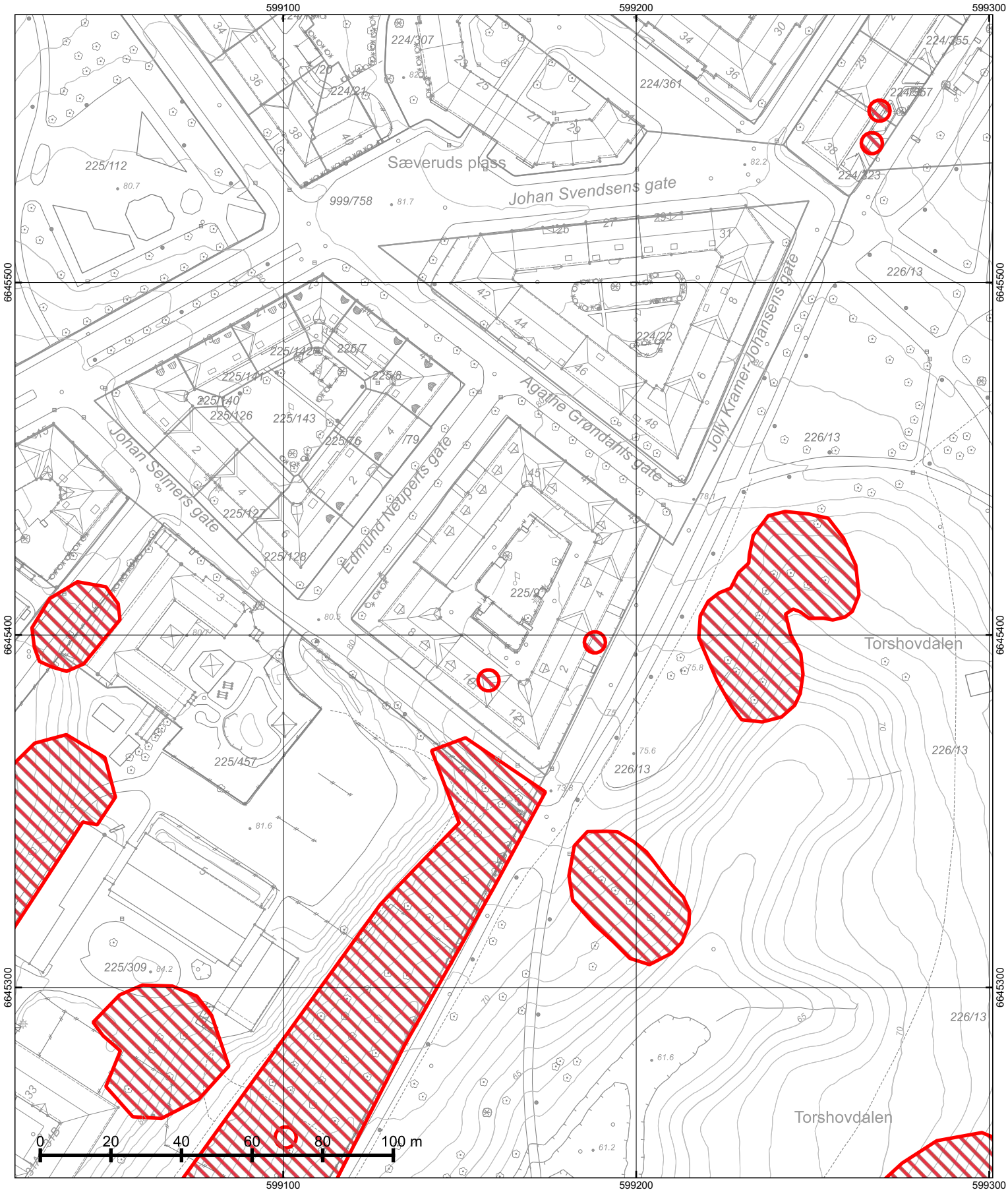
PlottID/Best.nr: 327244/ 86505945
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: JOHAN SELMERS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/9

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

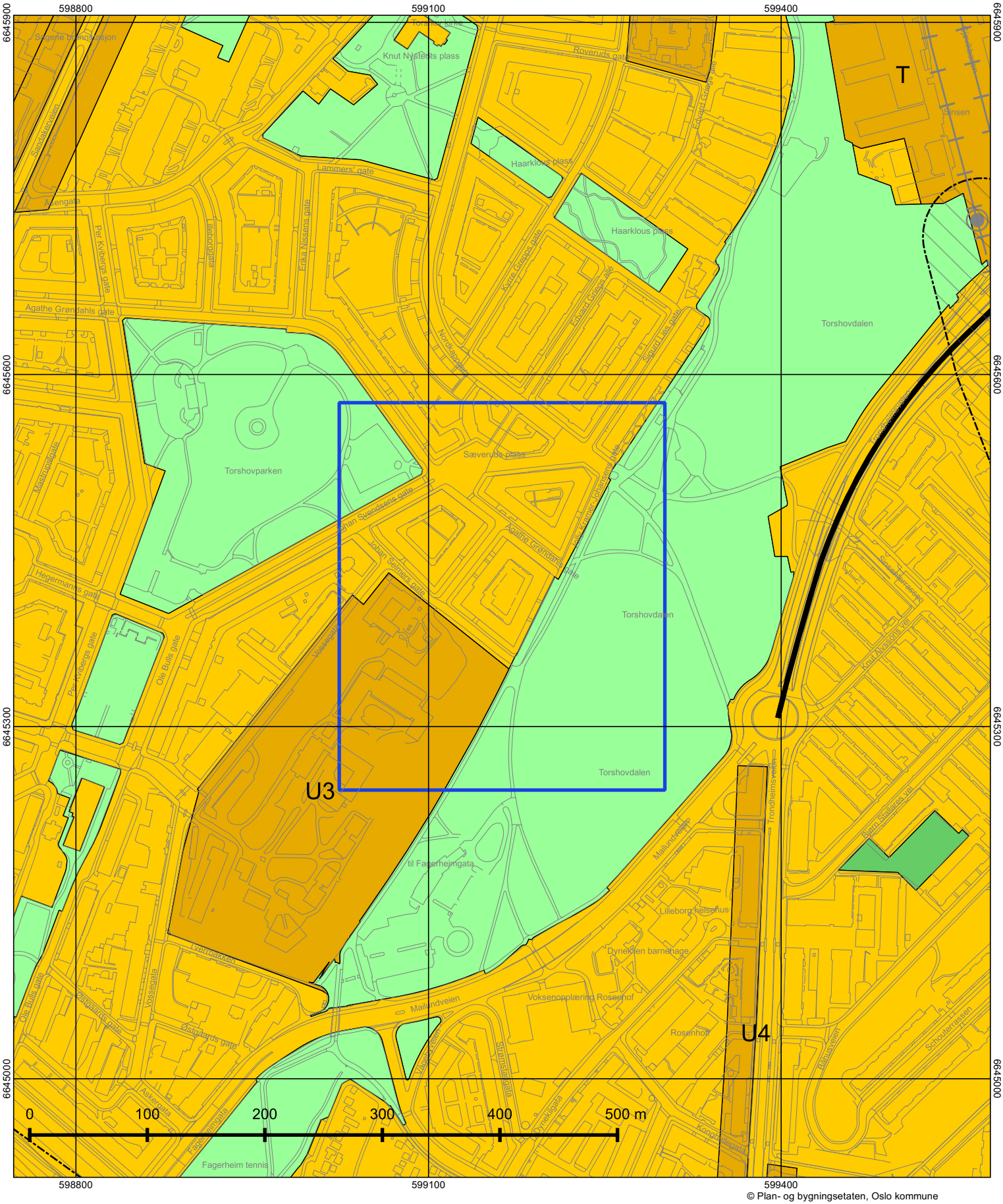
Dato: 19.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 327244/ 86505945
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: JOHAN SELMERS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/9

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: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327244/86505945
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Anmeldelse til Tegningen

NO 888/1923.

V

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og uv. 32 Tegnebuesgate

paa Matr.-No. Thorshaug XIV B Blok. 45, 45 B, 47, 49 Aagaards Regnskapsgate

Indlevert 10 Aug. 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, - Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V., samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 13/8 23

886/1923

OPMAALING OG REGULERINGSVÆSENET KRISTIANIA 1327/23

KRISTIANIA 185/1923 VAND- & KLOAKVÆSEN

J. J. Sparre

Konfirmationen over de enkelte grunde i Blokk XIV B er ikke foretaget, men vil konturen for de paa ovnfor anførte matr. Nr.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 15/8 1923

KRISTIANIA 16/8 1923 VAND- & KLOAKVÆSEN

J. O. Evang
kontr.

E. Andersen

Oversendes til uttalelse herpå tegnet feiermesteren i 12. distrikt.

Oslo den 18. mai 1925

G. Brochmann.

Tilbakesendes hr. Brandchefen idet meddeles at inter. er tilkjendt for feiningens utførelse.

Oslo 28 mai 1925.

P. Olsen.

Hr. Bygningsinspektøren

m. f.

11

Tilbakesendes kr. bygningsinspektøren.
Herfra er intet å bemerke.
Oslo Helsevåd 1 april 1927
A. Dinsen

Oversendes kr. brandchefen til benyttelse.
Oslo 2/4-27.



Tilbakesendes kr. bygningsinspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo brannvesen 7 April 1927.
G. Brandt Lehne.

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshuse

på matr.-nr. 32 Fagerheimsgt. 45-47-49 Agathe Grøndahls gt og

Innlevert nr 3 Edm. Neupertsgt. Attestert (Thorshaug XIV B)

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse i h.t. § 27 1/3.

Oslo 3/7.25.

Boligkontoret

Jr.nr.140/1925 No.3 Edmund Neupertsgate no.32 Fagerheimsgaten samt no.45 47-og 49 Agathe Grøndahlsgate er ferdigbesigtiget. Ventilasjonen ved trukne jernrør på lofterne er uheldig, hvorfor man forbeholder sig å skride ind ifald derav forvoldes sanitære ulemper. Gate og gårdsplass er ikke i orden. Der er forøvrig intet til hinder for at bygningerne kan tas i bruk.

Oslo helseråd 10 juli 1925.

Oversendes Oslo helseråd til fornyet besiktigelse i h.t. § 27 1/3.

Oslo 25/3.27.

For inspektøren

A.H. Magnus.

Anmeldelsen godkjennes som vist:
Attest.

meddelt 23/5 24

Ria. 24/6 24.

H. J. Sparre

Bl. 25-27.

Fanelagen Oslo Helserad vedr.
Bl. 25-27.
6/2. 25.
H. J. Sparre.

888/25

Boligkontoret.
Jnr. 27/1925. Helserådet har fattet følgende

beslutning:

Anbringelse av kjøkkenvask (utslagsvask) i forbindelse med eller inde i kjøkkenbenk tillates ikke.

Oslo helseråd, 20. februar 1925.

OSLO HELSERÅD
J. No. 220
1925
INGENIØR

888/25 A. Diesen

Y.h.t. helserådets forannevnte påtegn. kan tillegges. Bl. 25-27 ikke godkjennes.

Oslo 21/2 25

meddelt 21/2 25

18/3-25 Tinglyst skjøte og fellesgaveerklæring. H. Sparre.

M 17-19 bergen.

Til bl. 17-19, bergen. av fundamentsdragen, ikke vesentlig at bemerke.

meddelt 8/3-24 Oslo. 8/3 24.

Jf. bl. 22-24

H. J. Sparre.

Oversendes hr. opmålingsdirektøren med foreyrsel om kartforretningen avholdt og tinglest.
18/3 24.

for ekspedit
Fahlbeibsen
"

OPMÅLINGS OG REGULERINGSSJEFEN * KRISTIANIA * 10 23 / 24

Tilbakesendes hr. byggningsinspektøren. Kartforretningene er opholdt og kan foret de paa situationsplanen Bl. 1 med rødt angivne mål. Kartforretningen er tinglest.

Kristiania opmålings- & reguleringsvæsen 19/6 1924

Tilbakesendes hr. byggningsdirektøren.
Jamf. bl. 22, 23 + 24 kan intet å bemerke.
Da kartforretningen er avholdt og tingl. og der forligger tingl. erkl. vedr. fellesgarder indstilles ansøkningen til godkjendelse.

for ekspedit
Fahlbeibsen
"

21/6 24. 588/1920

Facadekomiteen har i Møte den 15de ds.
besluttet: Anbefalet godkjendt.
Forelagt Kria. Byggningsteam. med Tegn.
1. Facaden godkjendt
2. Vindtagene fra § 40 2 og 3 tilstedes.

16/10. 23

888/23

H. J. Sparre.

Ark 8.

17.10.23

Byggn. kom. har i møte idag besluttet
som indstillet:
Vidre bemerket:
I. Reg. vasends projektgranskg.
II. Vand- og kloakvasends projektgranskg
III. Brandstyrets bestilning.
IV. Byggn. inspektørens indstilling mdt.
Mat. m: Hagly.
V. Grundeiendoms projekt.

Kria. 17/10 23.

meddelt 18/10 23

H. J. Sparre.

1/12-15 beregning.

Til kl. 12-15 beregning av fundamentum, inntil vanskelig at bemerke noen del ved dragen 12-16 opptrins 7 pers kistedumper brun 5. Man forutsatte at ved de beregninger, der ikke fundamentets form fjeld, at alle hjeldmasser skjøs og at der nedlagges betongfundamenter av nedenstående: mindst 2 pers 25 ø.

meddelt 3/12 23

Kria. 1/12 23

H. J. Sparre.

888/1923

913/1923

Expeditions-Dokument 2.

angaaende Væveriets Hus

paa Matr.-No. 32 Ingerheimsgt og 45, [redacted], 47 og 49 Agathe Grønbechs Gt.

og Nr. 3 Edm. Mustadsgt (Tomtereg XIV B).

---

§ 48 - (2) også hvor der er tilbaketrukket Byggelinje, såfremt Bedkommelsen ikke kommer til Anvendelse.)

8. Sanitær- & Kloakarbeidene må særskilt anmeldes.

Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles før:

a. de under Punkt A, B, C, D, E, F, G og [redacted] nevnte Undersøkelser er erhvervet

b. de under Punkt 1 og 4 nevnte Forhold er i Orden.

c. Kartforretninger er avholdt og Rettigheter

d. Gate- og Parkvesenets Kontor er ordnet med Meddel. fra Kloakvesenet for 2den Avd.

e. [redacted] er godkjendt

Kra 4/10 23 G. Bull.

884/23

Forsendelsesmeddelelse

N. T. til indstilling.

888/23

3/10 23.

L. Pettersen

Tilbakesender Hr. Byggningssjefen
Anmeldelsen omfatter 5 Mat. Nr.
Der tilh. Uenh. i Henh. t. § 102 fra
A. § 31 forat Fellesgaaler ikke er utført i 1½ stens.
B — — Aapninger i Gårdsfacaderne er
mindre Nabo eld 4,00 m.
C — forat Fellesgaaler ikke er ført over
Taksfoten.
D. § 31 2 for Taksfod ovet Nabo.
E. § 47, 6a forat Arealene overskrider 180 m²
F. § 47, 6e for Trappehusene direkte Forbindelse
med Kjelleren
G. § 47, 6h for Trappeforholdene for Boligene i Nr. 45 og 49.

Der tilh. Byggningskontrollføreren Uenh. fra:
A. § 40 2 for Gårdsrom mellem Sidefløi og Midtbygning
B. § 40 8 for Beliggenhet i Nr. 32 og 47 — 1ste Etg, hvorfra
Rom vender ovet Gårdsrommet.

Videre bemerkes:
1. Der må redegjøres for Fundamenteringen
2. Listen må ikke anlegges i 1ste Etg.
3. WC-Rom må gis skjult Ventilasjonsforhold
4. Der må vg. Stat. Beregning redegjøres for
Forskjellige Konstruktioner
5. Rökpipens Vange, som vender ind til Gaarden, må
utføres av 1 Sten.
6. Indgangsdørene må utføres i Henh.
t. § 45 1.
7. Utvendige Trapper må utføres i Henh t.

Boligkontoret.
Jnr. 181/1923.

Samtlige w.c.rum maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation direkte til pipe. Takfald mot nabo bør ikke tillates. Trapperummene maa ventileres. Gaardsplassene maa vandtæt avdækkes i den utstrækning de ikke utlægges som have.

Kristiania sundhetskommission 12. september 1923.

L. Dinsen.
Lm.

1386/1923 888/1923

Kristiania 383/23 Brann...

Overmaar Kria. brandstyre til behandling.

888/23

14/9 23.

H. Pettersen

Overgaaende Kristiania Brandvæsen.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjælderadgange i forbindelse med trapperum indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende døre.
2) Indvendige døre mot trapperum gjøres selvlukkende, og lysaapninger i, over eller ved siden av disse døre dækkes med ildsikkert glas.
3) Vinduer mellem W.C og trapperum dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.
4) For manglende brandvægger over tak underpusses taket paa begge sider av brandvæggene i mindst 1 m. utstrækning med rabitz, og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.
5) Redningstauger anbringes efter branddirektørens nærmere bestemmelse.

Kristiania Brandvæsen den 21. september 1923.

11

P. Brockmann.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som indstillet.

KRISTIANIA brandstyre den 28. september 1923.

888/23

indk. 2/10 23 Hermann Hansen

J.nr.1855/1923. Torshaug XIV.8. Matr.nr.45b-45-47-49 Agathe Grøndahlsgt.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Kjeldergulvenes høider approberes.

Forøvrigt bemerkes følgende:

1. De vanlige tinglæst erklæringer som tidligere er avgit for kvartaler paa Torshaug og Linderen angaaende fælles ledninger maa avgis.
2. Med hensyn til fritagelse for at drænere paa begge sider av mellemvæggene mellem de forskjellige bygninger henvises til vand-og kloakvæsenets paategning av 27. april f.a. paa herr boligdirektørens ansøkning til bygningsvæsenet angaaende dræneringens anordning for de nordlige og østlige kvartaler paa Torshaug.
3. Hvor der ikke anordnes forhave foran bygningerne kan ikke drænsledningerne tillates lagt utvendig uten at Kristiania veivæsen tillater dette.
4. Den viste uttræksledning mot Agathe Grøndahls gate maa kunne sløifes og avløpet sættes i forbindelse med en av de andre grundledninger.
5. Man forbeholder sig at opstille de nærmere bestemmelser med hensyn til ledningernes arrangement og størrelse naar detaljert anmeldelse indsendes gjennem aut.rørlæggermester direkte hertil.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 3. september 1923.

Vandverksbestyrer fungerende

Knut Boker

888/1923

Sammendrag Kria. sendt Arbeidsm. Ikke attaaket.

888/23

4/9 23.

H. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 05.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201612200-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SELMERS GATE 12	Eiendom:	225/9/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIE TORSHOV KV 14B	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Johan Selmers gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 03.10.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIE TORSHOV KV 14B, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
andreas.gisvold@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 13.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201811433-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDMUND NEUPERTS GATE 1 MED FLERE	Eiendom:	225/9/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIE TORSHOV KV 14B	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Edmund Neuperts gate 1 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer og tak, mottatt 08.08.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811433			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	17.08.2018	1/11
Fasader	A40-2	21.09.2018	8/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av EE-avfall ikke er dokumentert. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

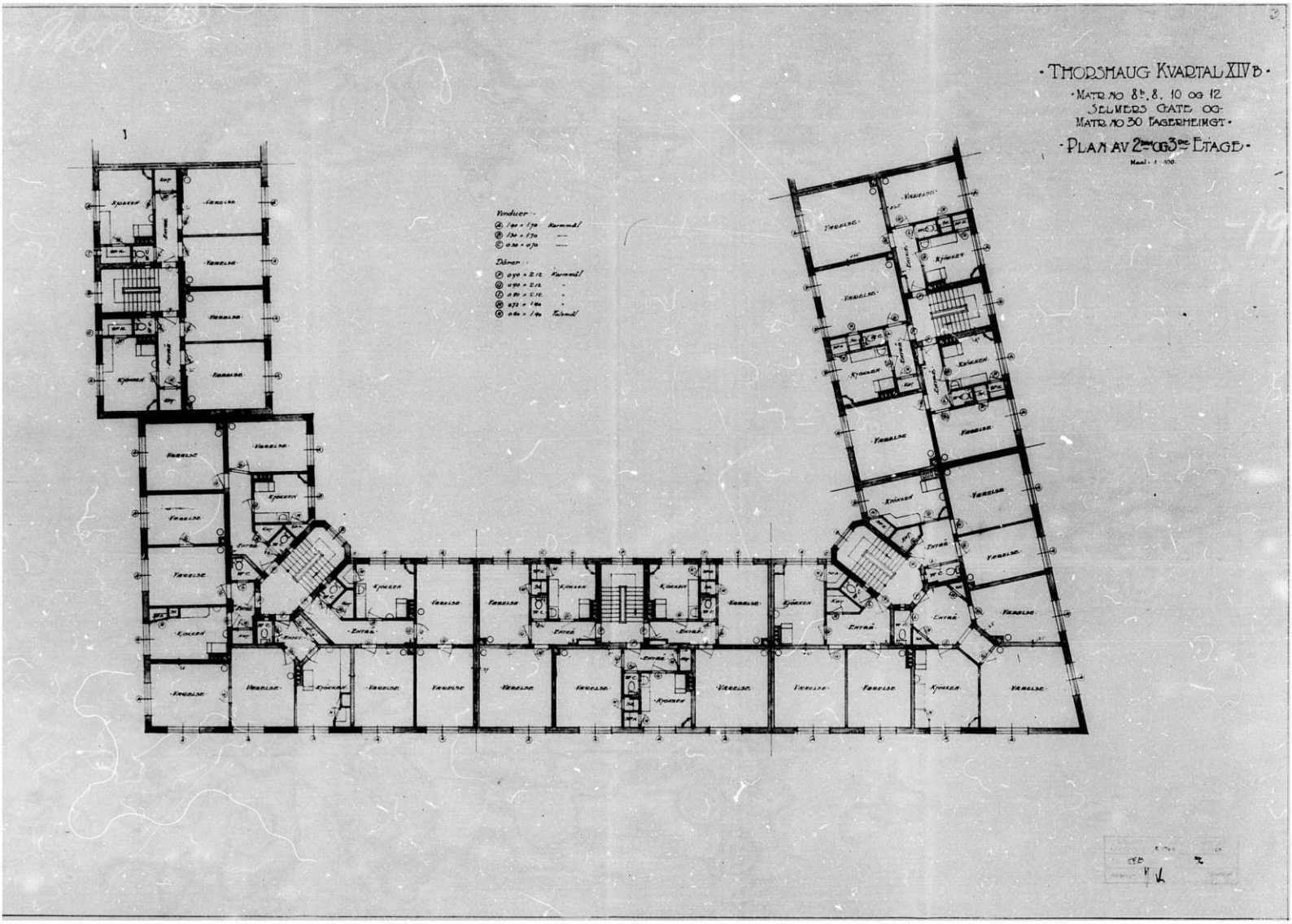
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2019 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

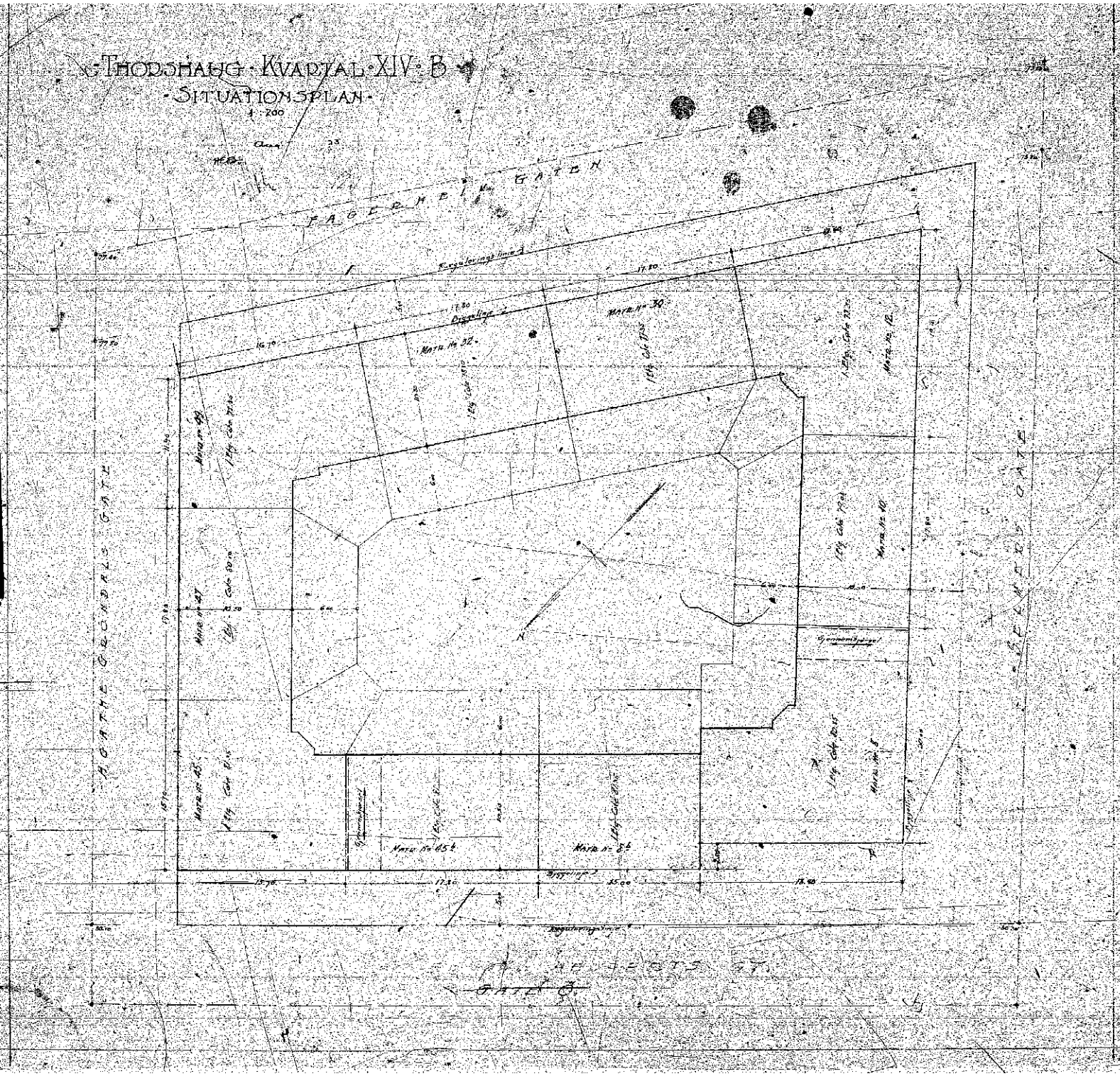
Kopi til:
SAMEIE TORSHOV KV 14B, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, oef@obos.no

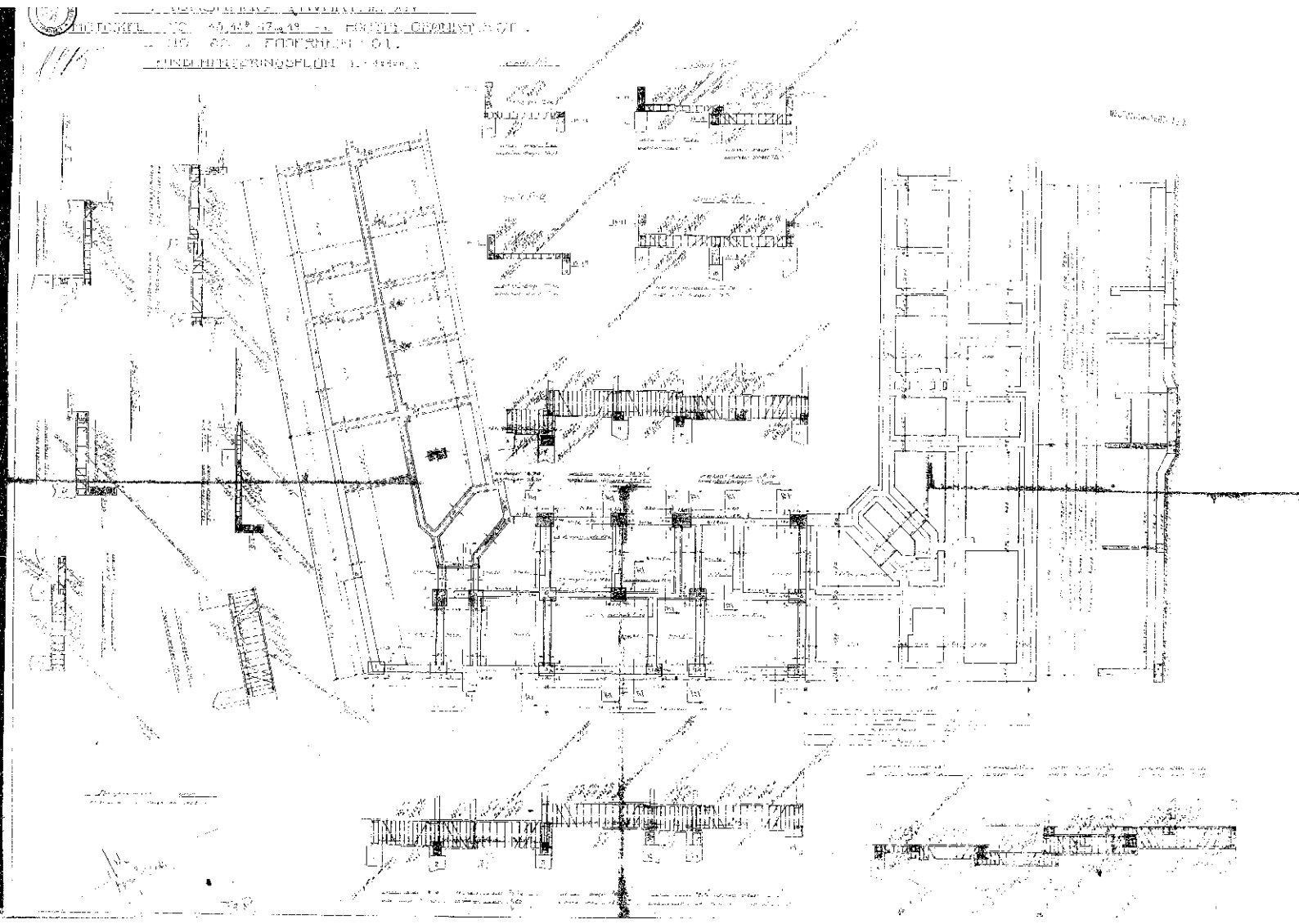

THORSHAUG KVARTAL XIV B
MATR NO 8b, 8, 10 OG 12
SELMERS GATE OG
MATR NO 30 FAGERHEIMGT
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETAGE
Vinduer:
Dører:

N:Thorshaug · Kvartal XIV: B

- Situationsplan -

1 : 200


Fagerheimgaten
Regulerings linje
Regulerings linje
Regulerings linje



OSLO HELSEKOM.

THORSHOV. KVARTAL XIV B.

SKJEMA AV KJØKKENINNREDNING.

888/1922

NEDFOTOGR. EBT. 19

MÅLESTOK 1:20.

0 1 2 3 M

4/2. 25

A. 26

SPISKAMMER.

KOT.

0.56

KVELE

TRÆ.

W. C.

SINK

VINDU

0.35

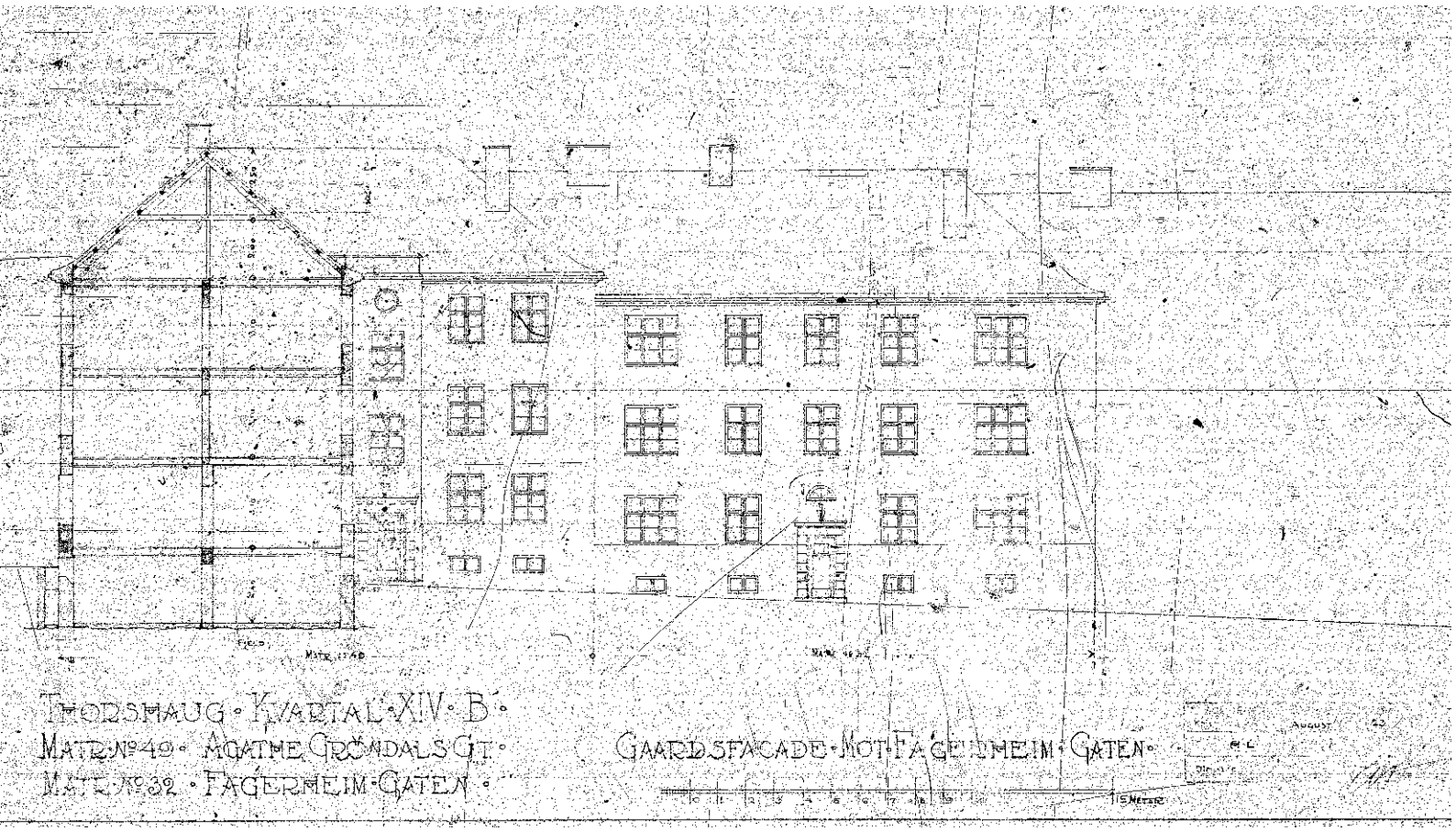
LÅSK TIL Å TA AV.

0.90

OPPVASK

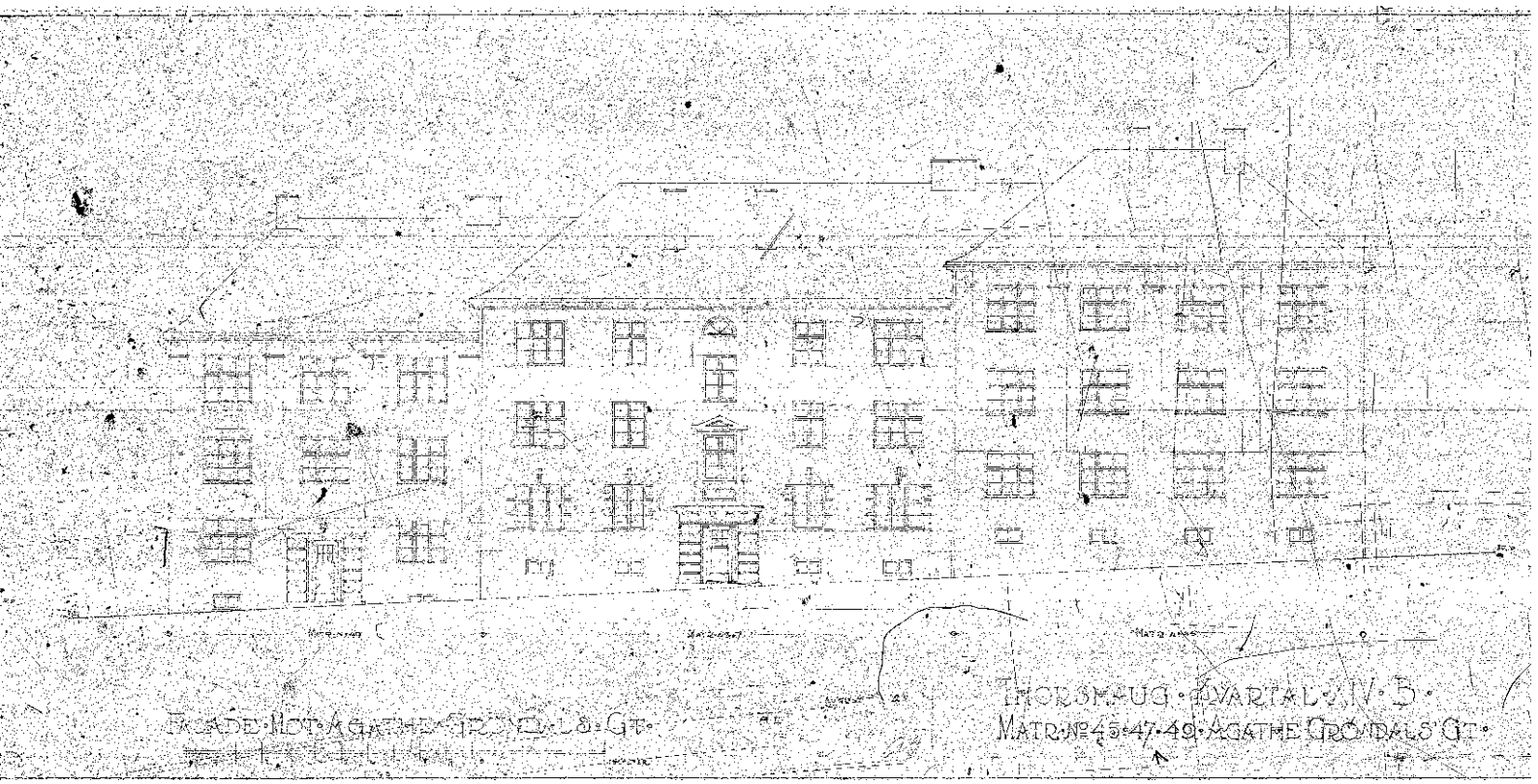
Oslo 18 mars 25

B. S.



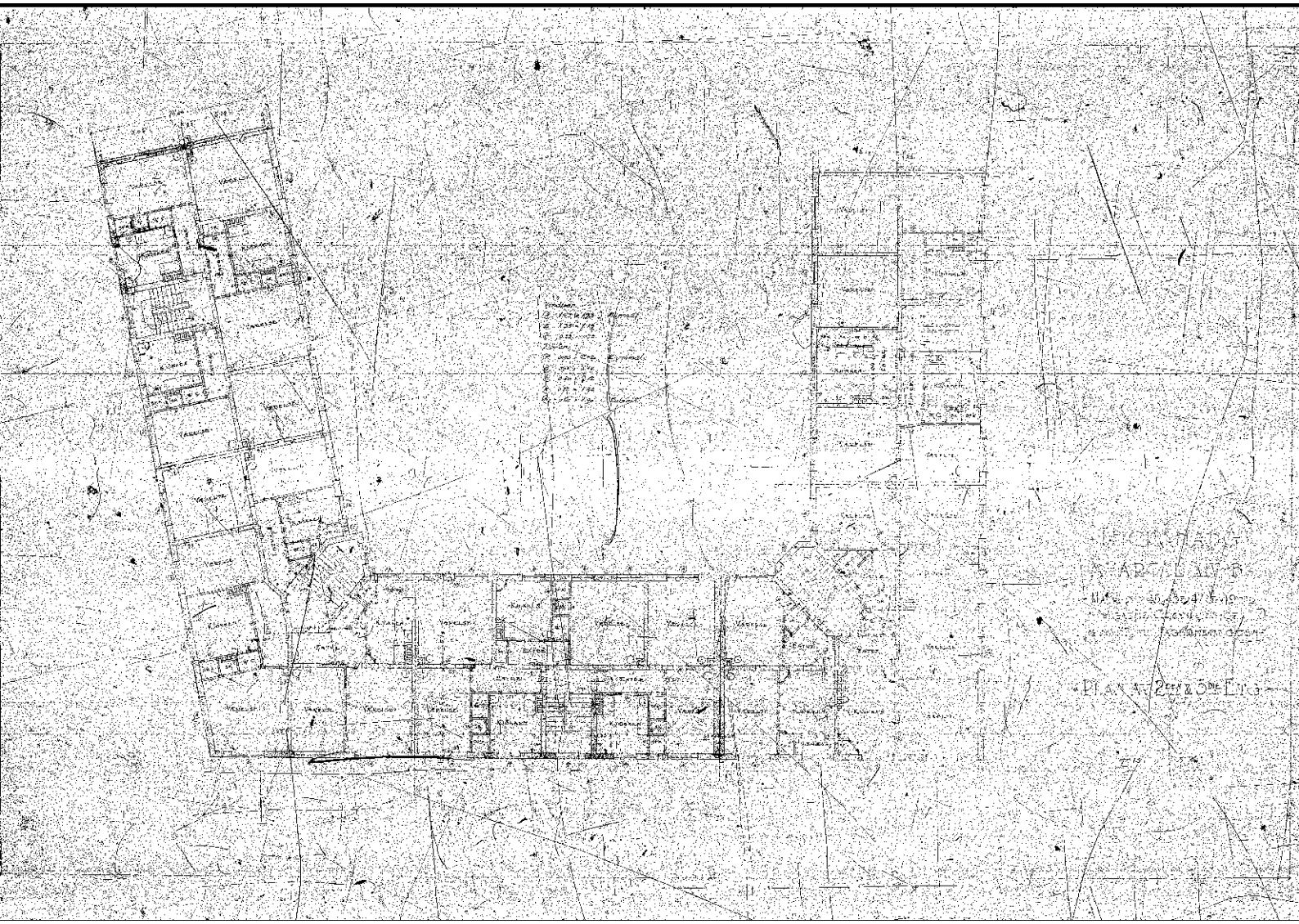
TVERSNAUG · KVARTAL · XIV · B ·
MATR. Nº 40 · AGATHE GRØNDALS GT ·
MATR. Nº 32 · FAGERHEIM-GATEN ·

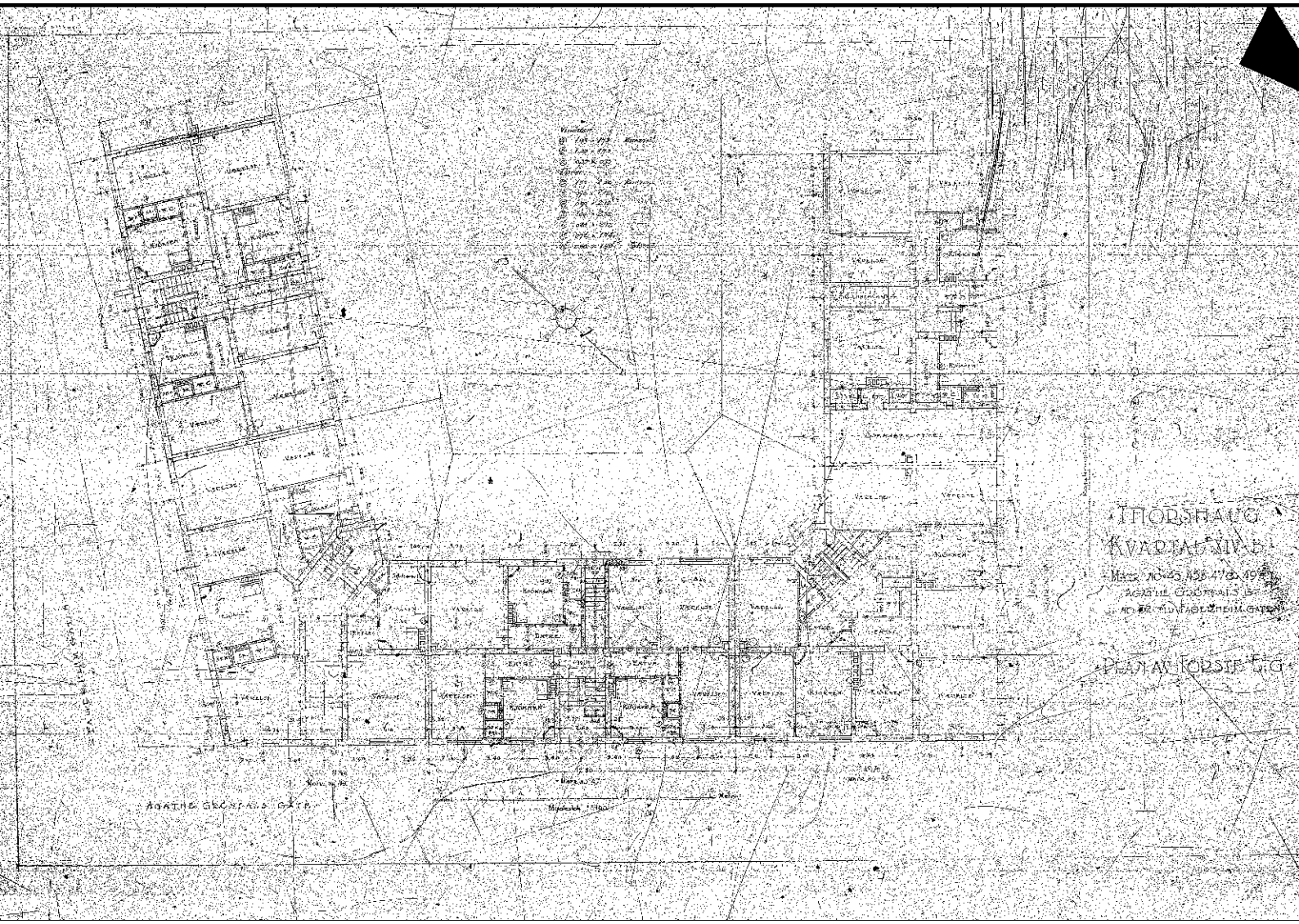
GAARDSFACADE · MOT FAGERHEIM-GATEN ·



FAÇADE·NOTRE·DAME·DE·MONTRÉAL·CHEVET·ET·TOUR·DE·L'HORLOGE·

INCORPORATION·QUARTIER·V·5·
MATRICULES·45·47·49·AGATHE·CRÔNDALS' CT·




AGATHE GRONFAUS GATE
TORSHAUG
KVARTALNIVÅ
PLAN AV TORSTE G

ПЛОЧЕЛАЦ
КВАРТАЛ ЗГ Б

102 B 24

888/23

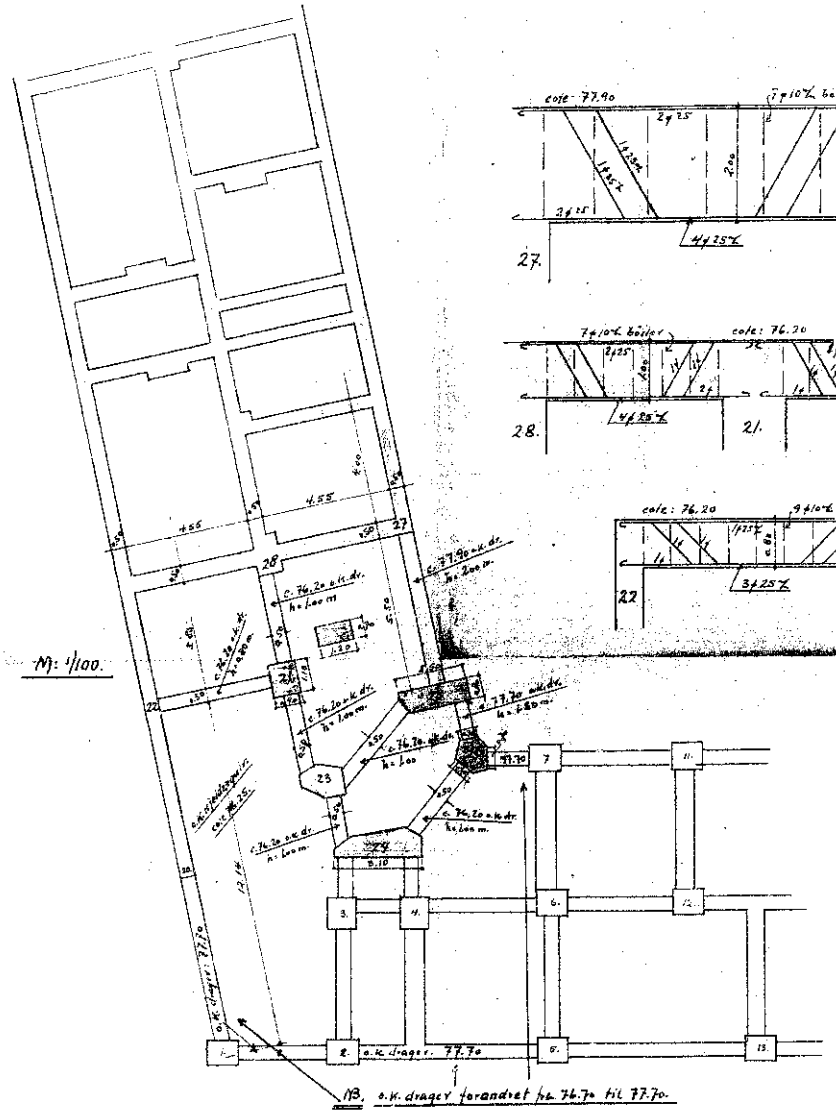
THORSHAUG · XIV ª ·

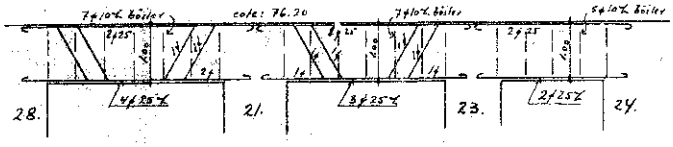
AGATHE · GRØNDALS · GT · 49 ·

· FUNDAMENTPLAN · M: 1/100 · 1/50

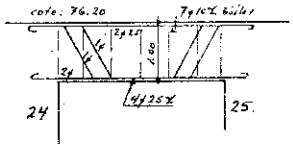
5/3 - 24

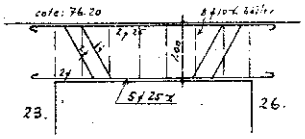
Reinertsens Kgl. Pr. 19 A





M: 1/50.





Boligdirektørens kontor ·

Kristiania · Mars · 1924.

E.S.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682352/25788263
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 150

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417300	105	23.9.1954	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417300/105
Uthentet 2025-02-20 12:36

Gs nr. 17300 119 54 Agathe Grøndahlsg. 45
avskrift 3 3/9

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Gnr. 225 Bnr. 9

Boliglaget Torshov kv. XIV B,

xxxx

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417300/105
Uthentet 2025-02-20 12:36

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XIV B

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett .års forfallen og fremtidig festeavgift for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

Vedlegg: 1 attest av 16/9-54 vedk. Boliglaget Torshov kv. XIV B. reg 2/2-54. Tinglyst av: Anders Aalerud, kons. Olga Marie Bauer, kons. Ole Rønnenberg, Adolf Ebbesen. Vitterlighetsvitner: Egil Nilsen, Karl Jensen. Dagmar Theresa Karlsen, Henry Gustavsen og Ole J. Wennberg. Samtlige bygges av 2 medl. i fellesskap

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682360/25788303
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 152

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16430	105	7.3.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	0

[√] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

Rett uppert bekefli

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
07.MAR.88 016430

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225 Bnr. 9 Fnr. Kommune
2. Eier	Navn: Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.217	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 7.217
1	2	3	1	2	3
1	B	74	21	B	115
2	B	74	22	B	72
3	B	74	23	B	67
4	B	74	24	B	82
5	B	153	24	B	40
6	B	74	26	B	47
7	B	44	27	B	83
8	B	83	28	B	66
9	B	67	29	B	47
10	B	47	30	B	64
11	B	67	31	B	66
12	B	123	32	B	47
13	B	47	33	B	64
14	B	118	34	B	93
15	B	72	35	B	46
16	B	72	36	B	102
17	B	103	37	B	64
18	B	68	38	B	68
19	B	72	39	B	70
20	B	67	40	B	64
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Stein O. nes, Ole M. Baanerud

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225 | Bnr. 9 | Fnr. | Kommune 0560
2. Eier	Navn: Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling | Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.217	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
81	B	46	21		
82	B	66	22		
83	B	145	23		
84	B	96	24		
85	B	67	24		
86	B	66	26		
87	B	88	27		
88	B	73	28		
89	B	66	29		
90	B	88	30		
91	B	73	31		
92	B	67	32		
93	B	186	33		
94	B	74	34		
			35		
			36		
			37		
			38		
			39		
			40		
Sum teller skal stemme med nevner		7.217	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 25.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 85 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst og er uten opptrinnsrett. Taksten skal avgis etter forsikringsrådets regler.

Dato: Oslo, 16/2.88

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling
Stein O. Nes Ole M. Baanrud

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Per Tangen,	Kr. Augusts gt. 19	208008

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.217	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 7.217
1	2	3	1	2	3
[redacted]	B	70	61	B	47
42	B	71	62	B	149
43	B	65	63	B	88
44	B	113	64	B	65
45	B	132	65	B	65
46	B	112	66	B	66
47	B	66	67	B	88
[redacted]	B	46	68	B	65
49	B	67	69	B	66
50	B	67	70	B	66
51	B	46	71	B	89
[redacted]	B	67	72	B	70
53	B	167	73	B	66
54	B	71	74	B	67
55	B	64	75	B	99
56	B	83	76	B	79
[redacted]	B	66	77	B	66
58	B	47	78	B	91
59	B	66	79	B	66
60	B	66	80	B	66
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts.

[redacted] Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

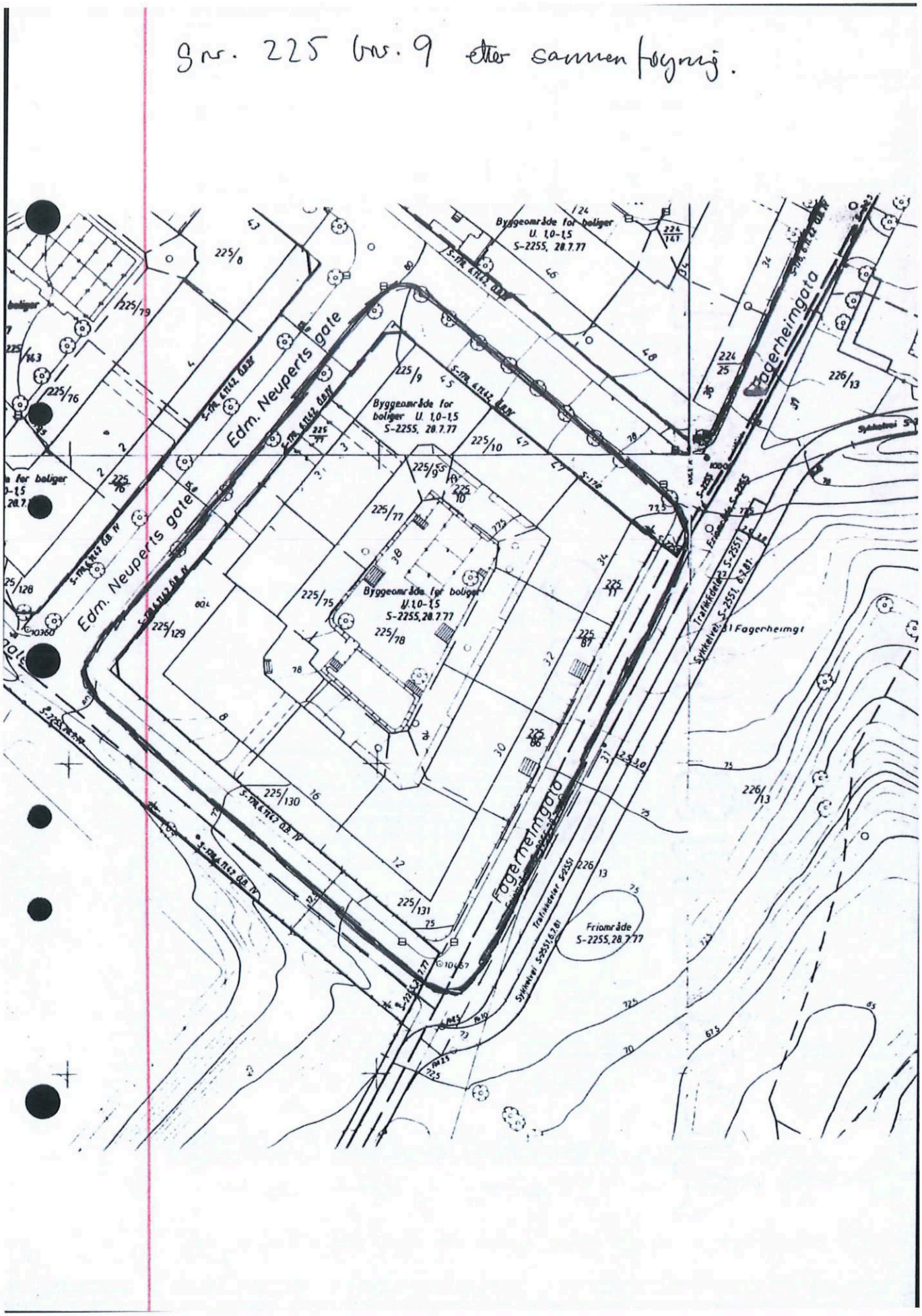
7. Supplerende tekst

[redacted]

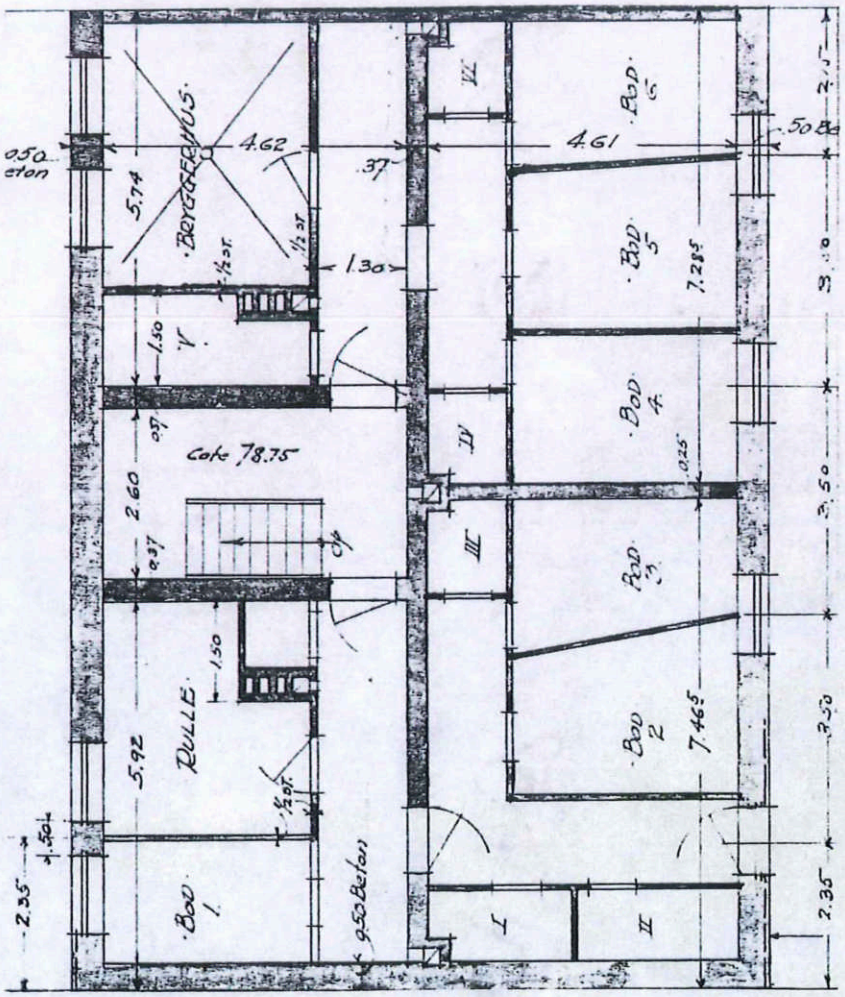
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
[redacted]	Stein O. Nes, Ole M. Brannvad Eva Dokken
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

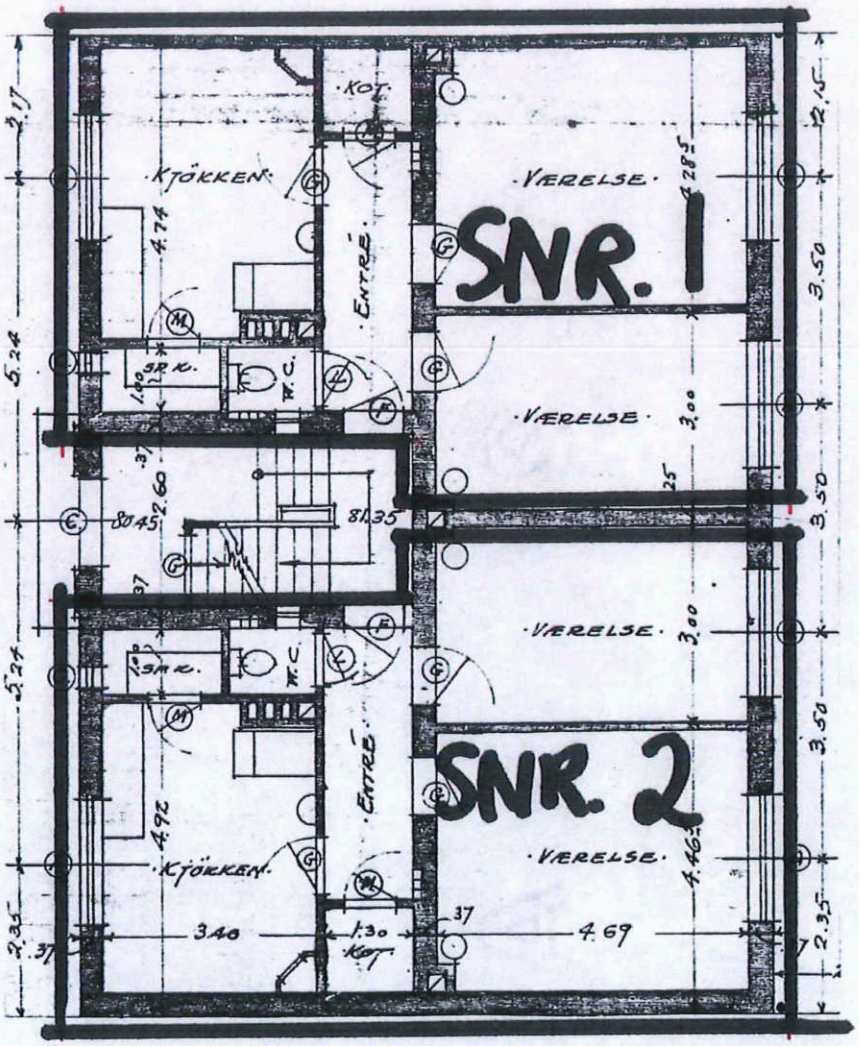

Gnr. 225 bnr. 9 etter sammenføyning.
Edm. Neuperts gate
Fagerheimgata
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77
Friområde S-2255, 28.7.77
Sykkelvei S-2551
Trafikkdelen S-2551
225/9
225/10
225/75
225/77
225/78
225/129
225/130
225/131
226/13

1



EDMUND NEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

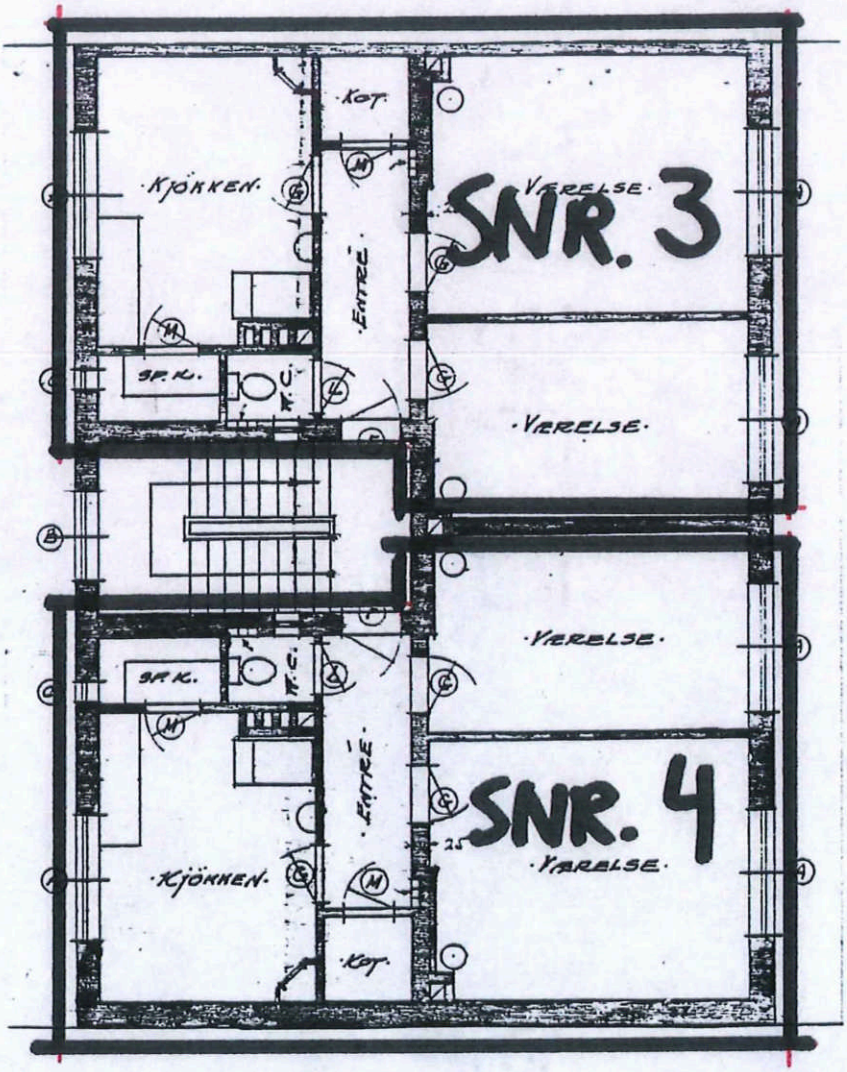
2



EDMUND NEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

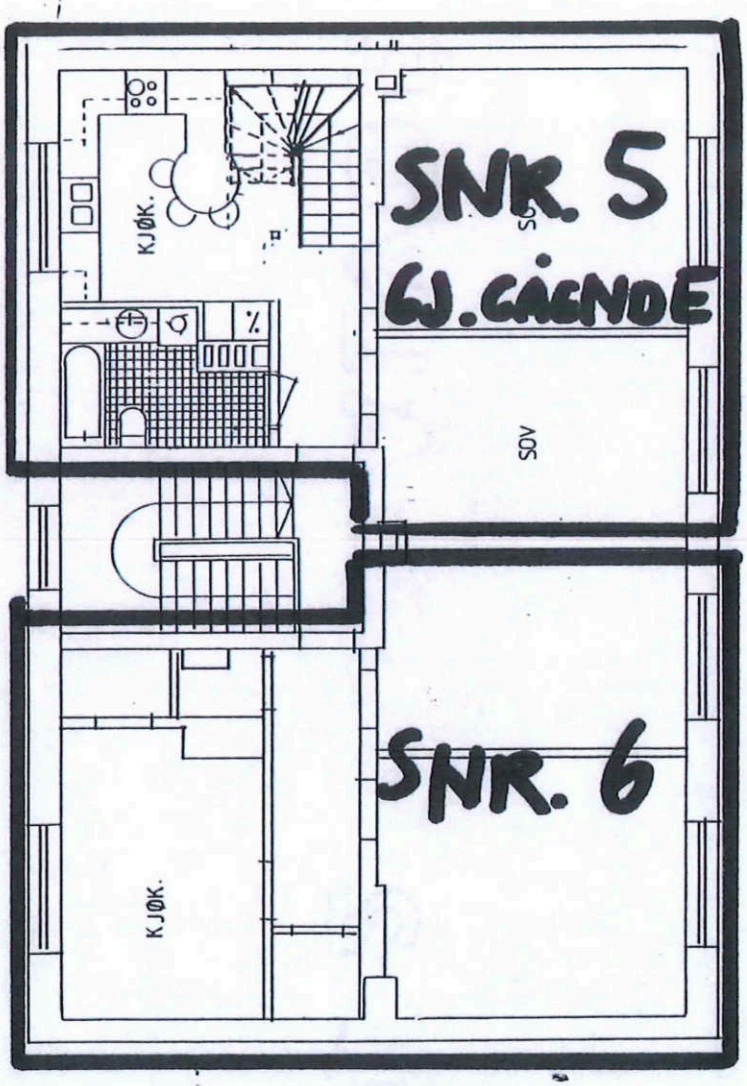
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

3



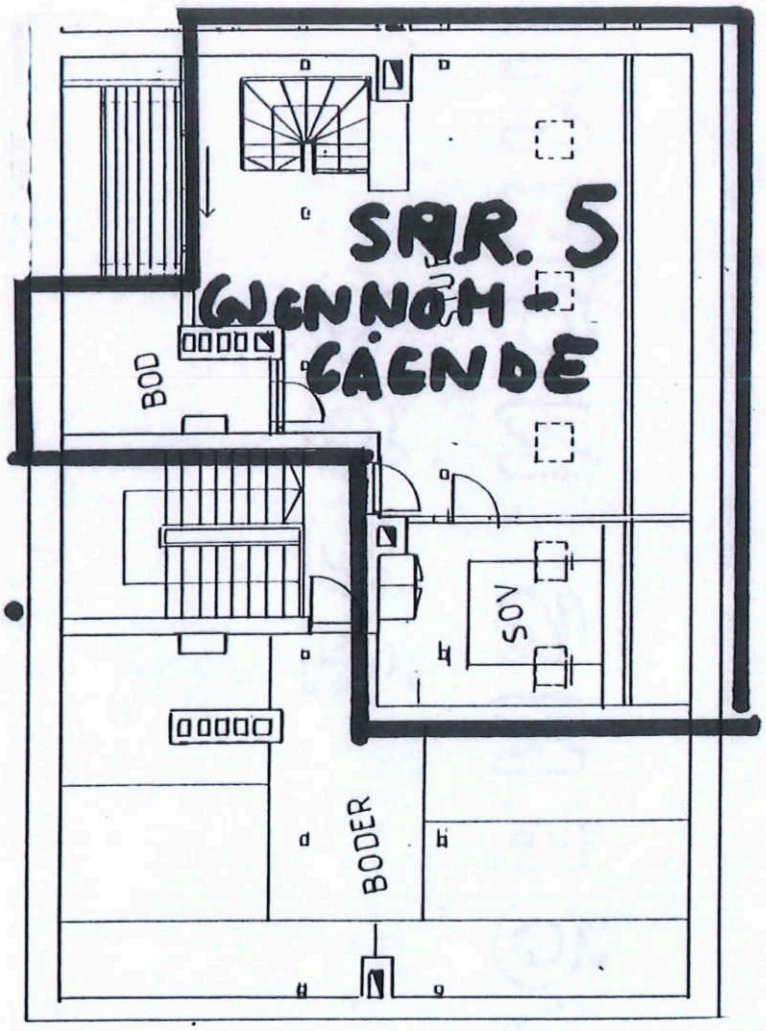
EDMUND HEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
MÅL. 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

4.



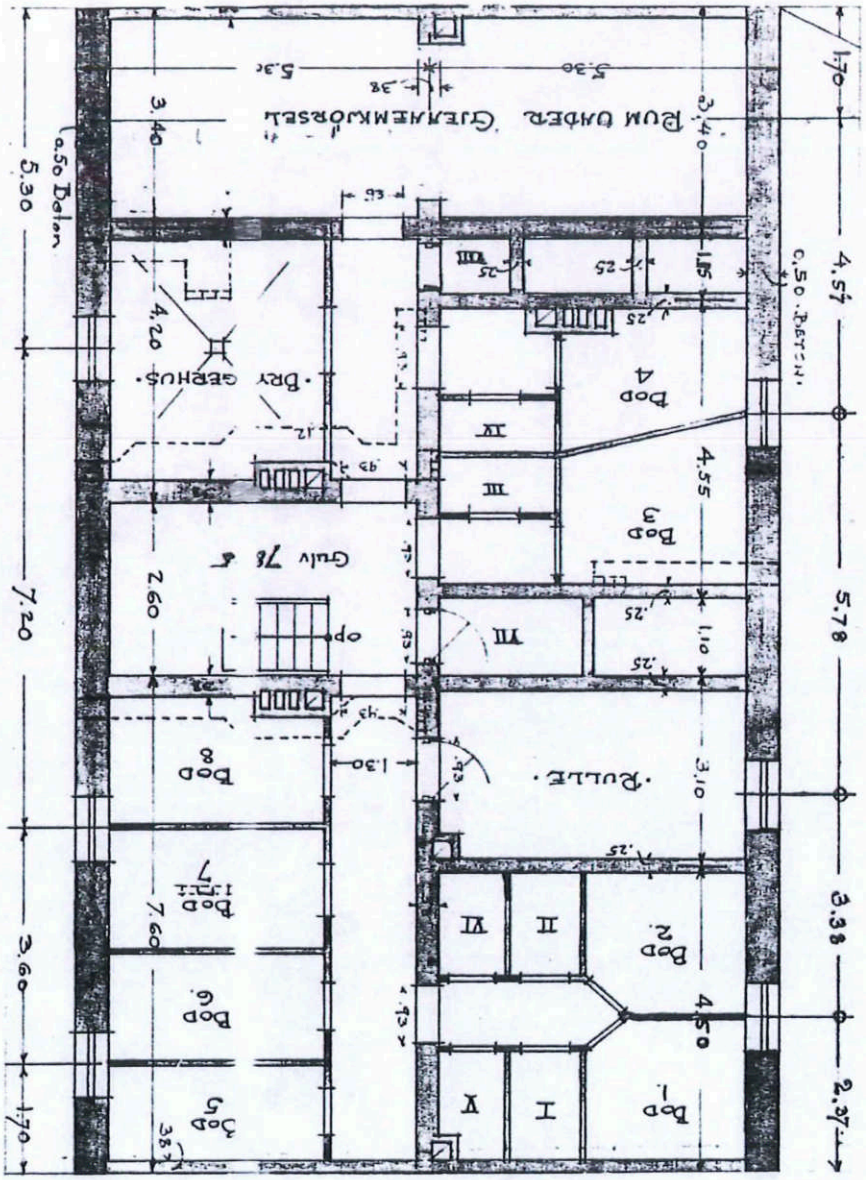
EDMUND HEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL: 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

5



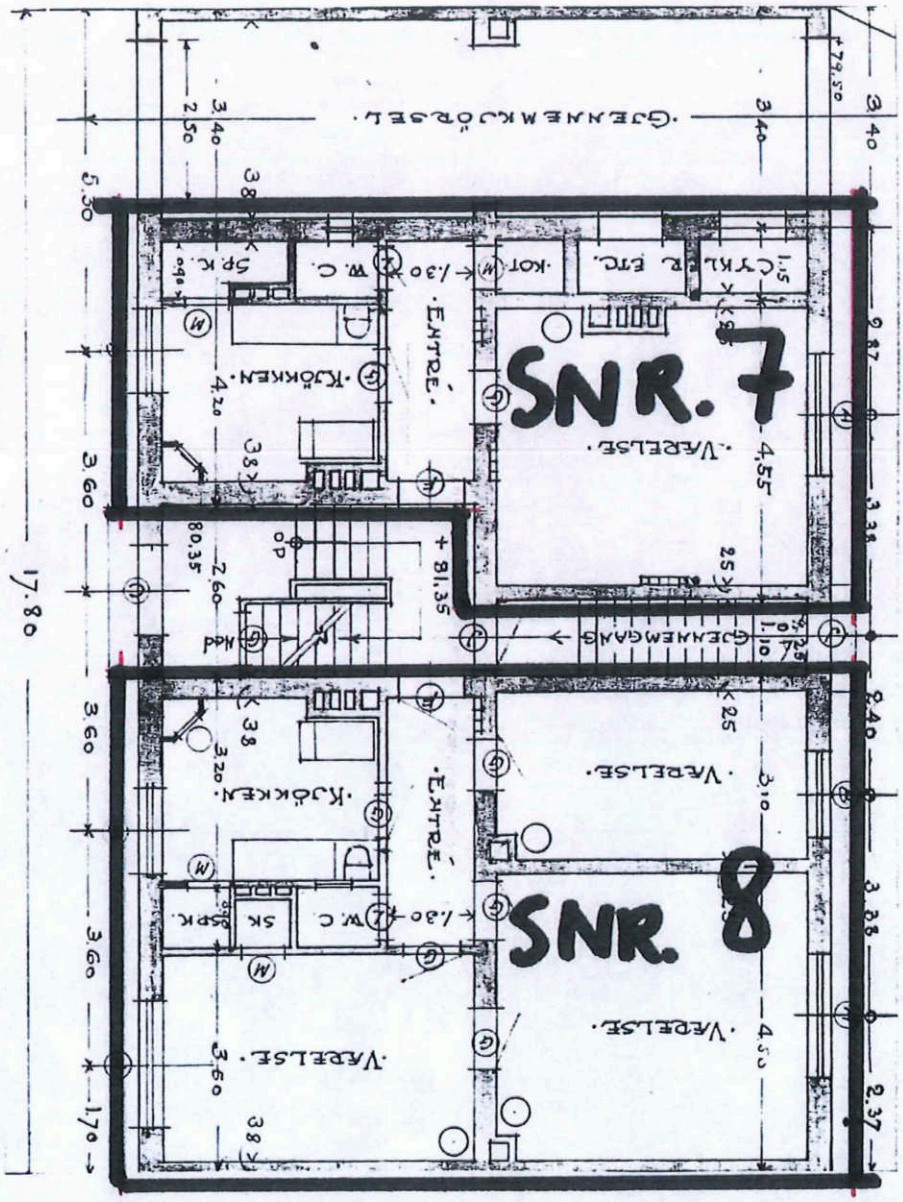
EDMUND NEUPERTS GATE 1, OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL: 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT

6



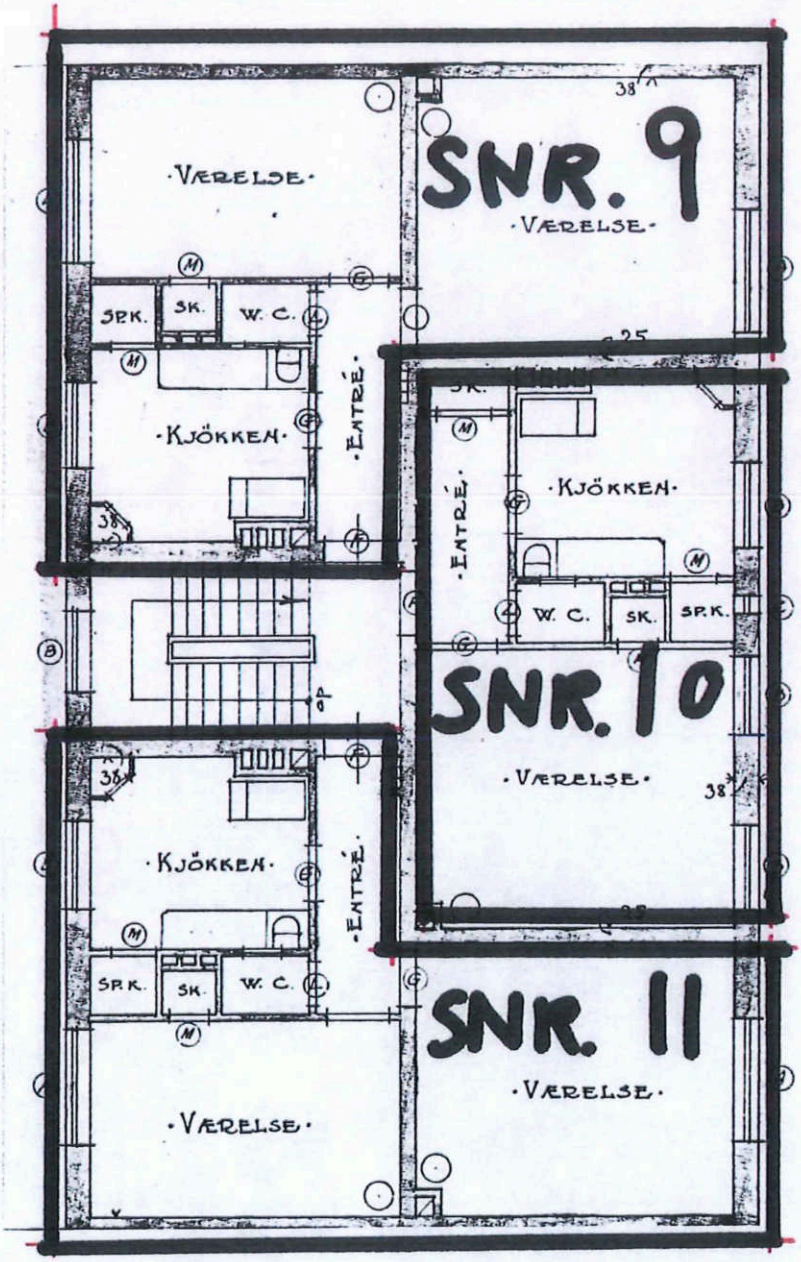
EDMUND NEUPERTS GATE 3 OSLO 4	
PLAN AV KJELLER	
MÅL 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

7



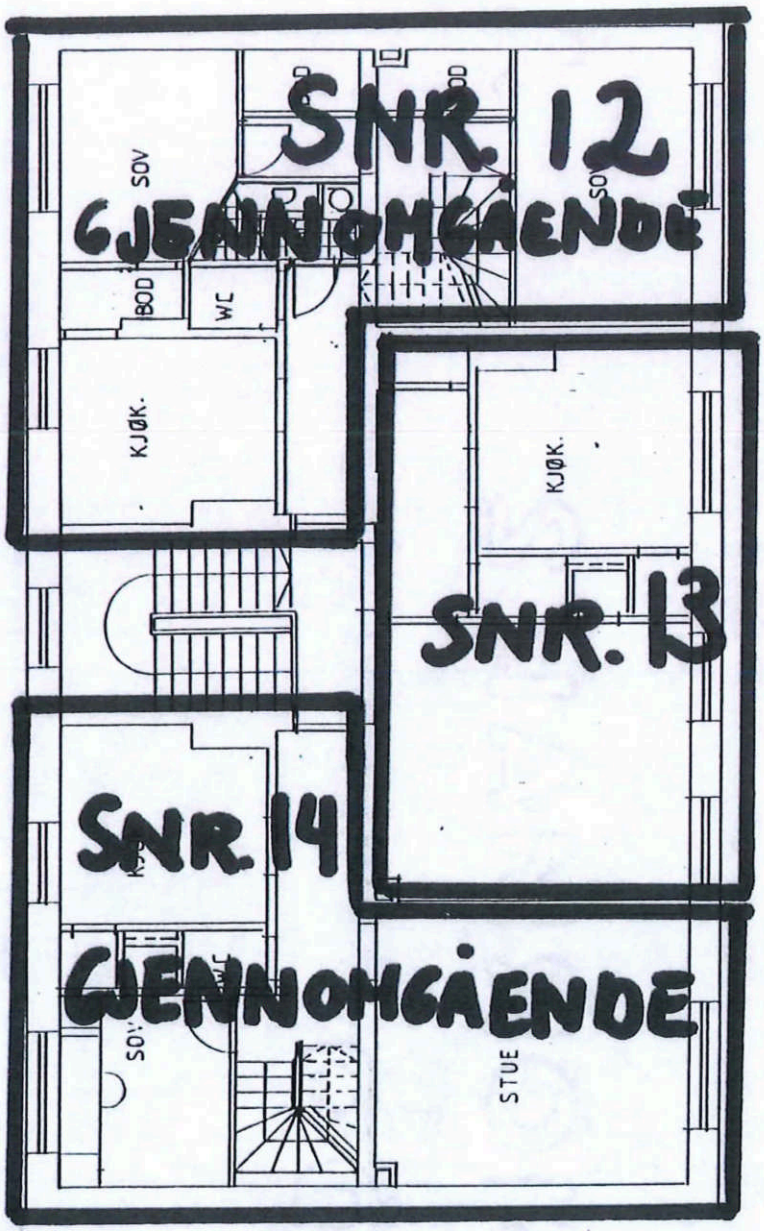
EDMUND NEUPERTS GATE 3, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

8



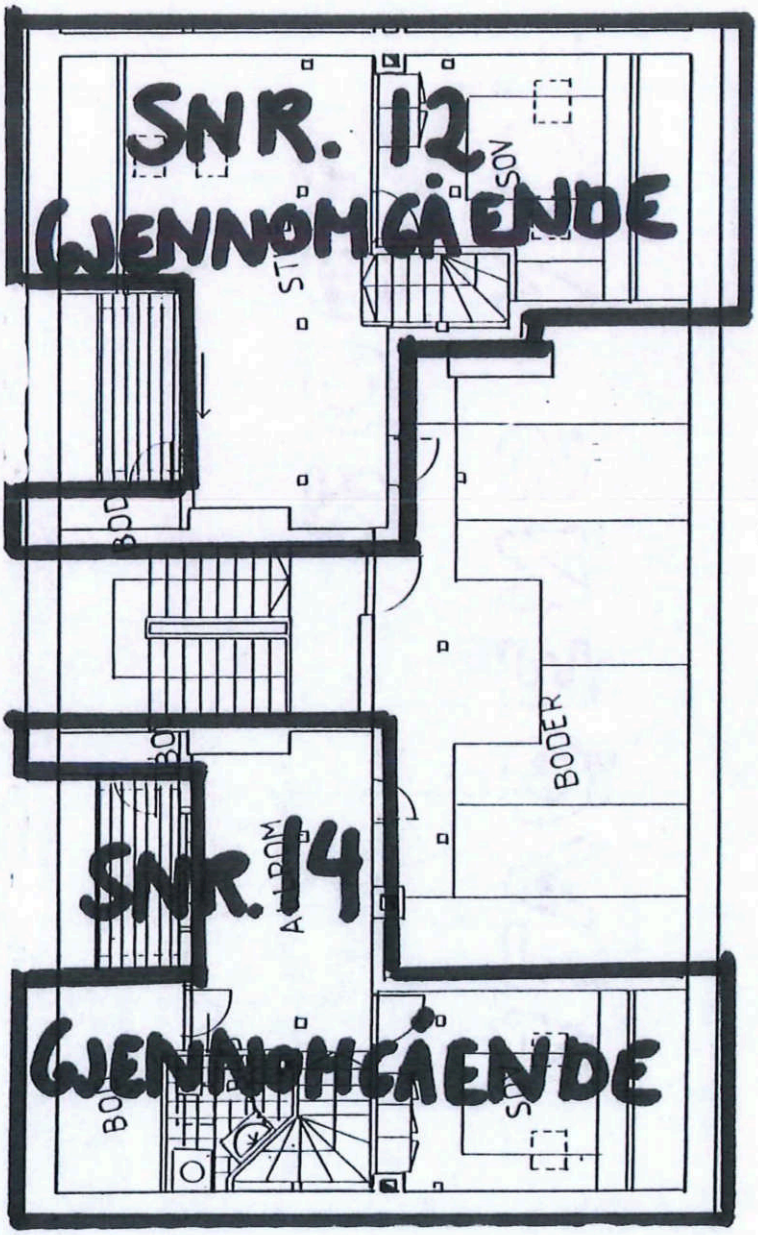
EDMUND NEUPERTS GATE 5, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22·12·82
PER LIE ARKITEKT MNAL

9



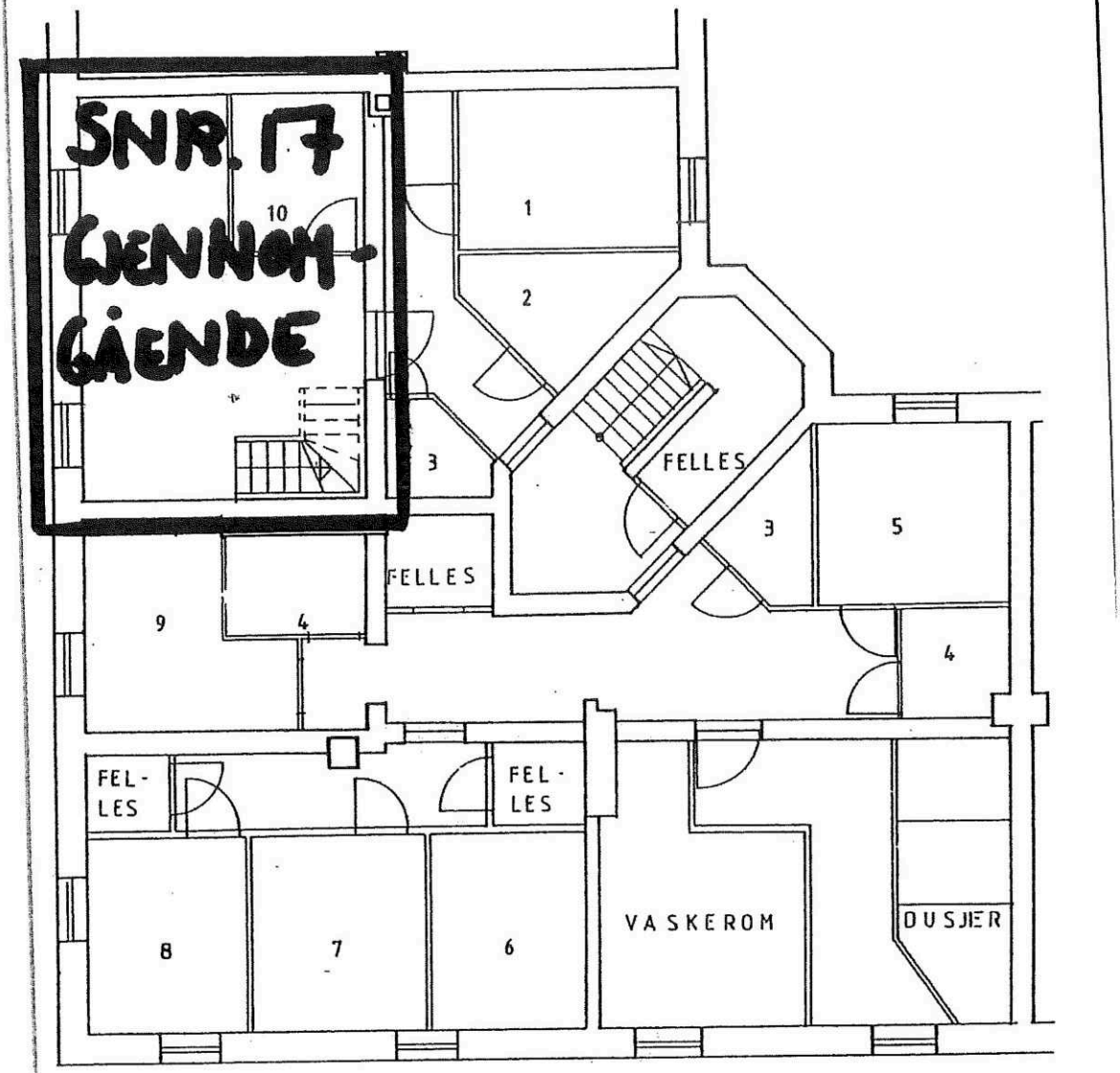
EDMUND HEUPERTS GATE 3, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNA

10



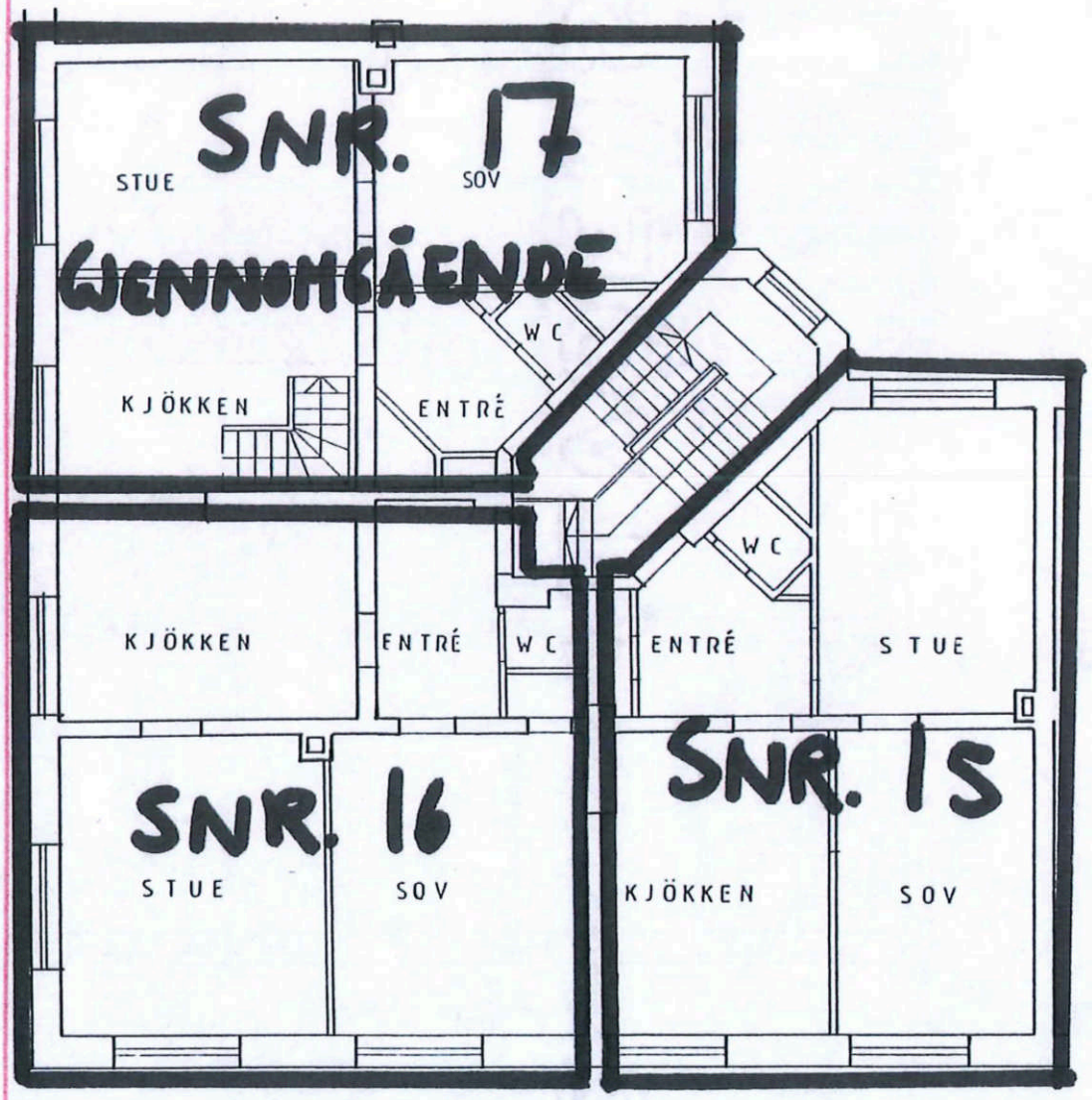
EDH. NEUPERTS GT. 3 OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL. 1:100
OSLO. 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

11



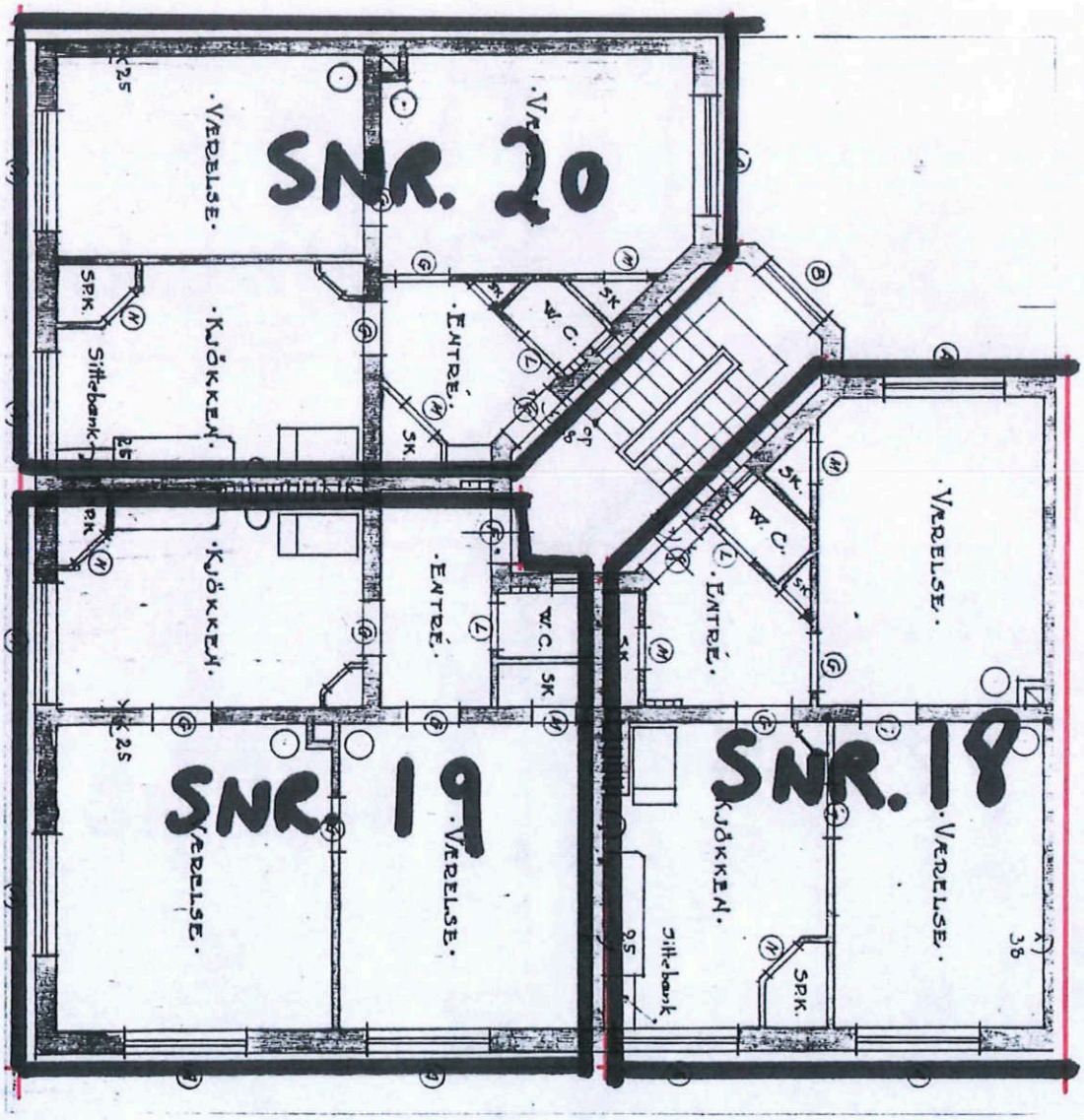
AGATHE GRØNDAHLSGATE 45, - OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL: 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAI

12



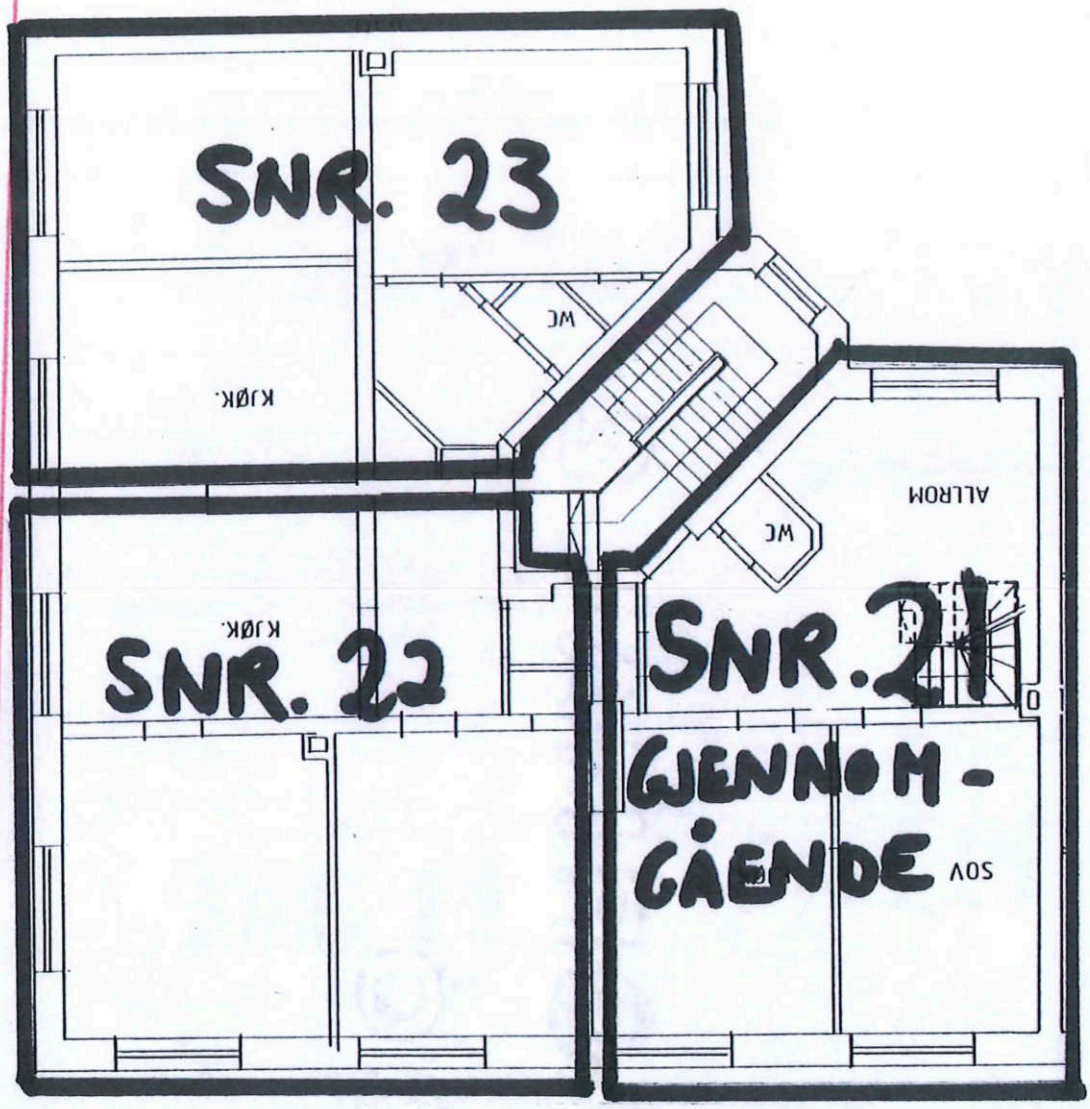
AGATHE GRØNDAHLS VEI 45, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

13



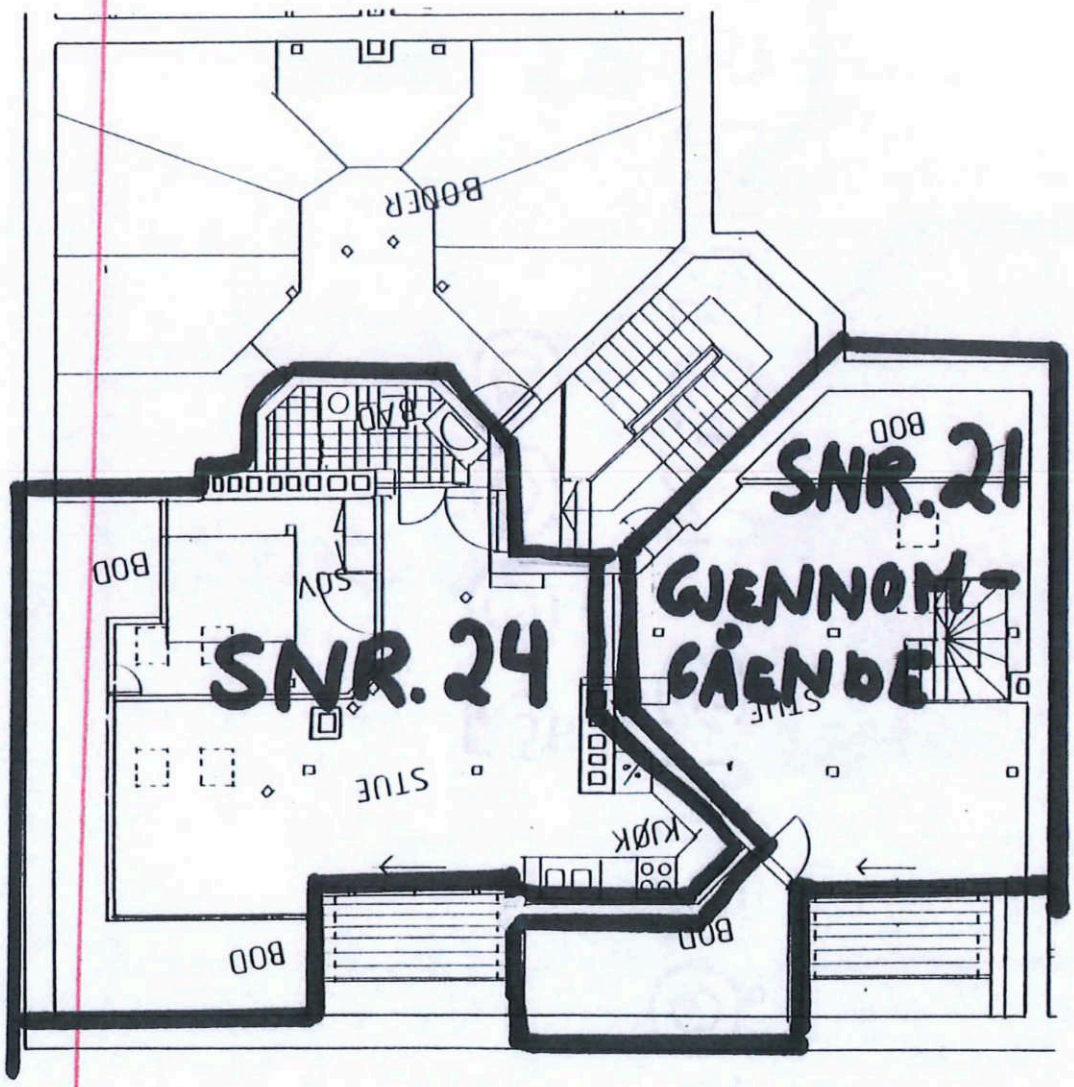
AGATHE GRØNDAHLS VEI 45, OSLO 4
PLAN AV 2 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

14



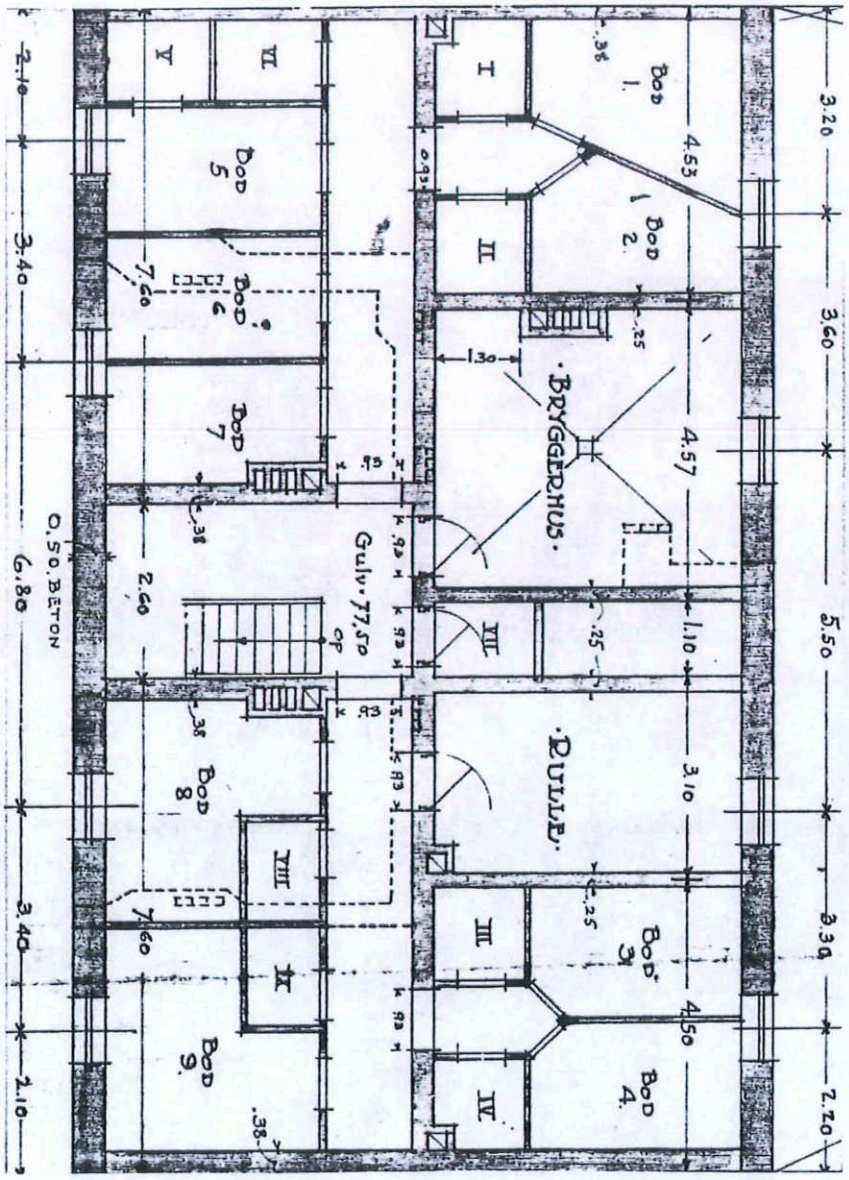
AGATHE GRØNDAHLS VEI 45, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

15



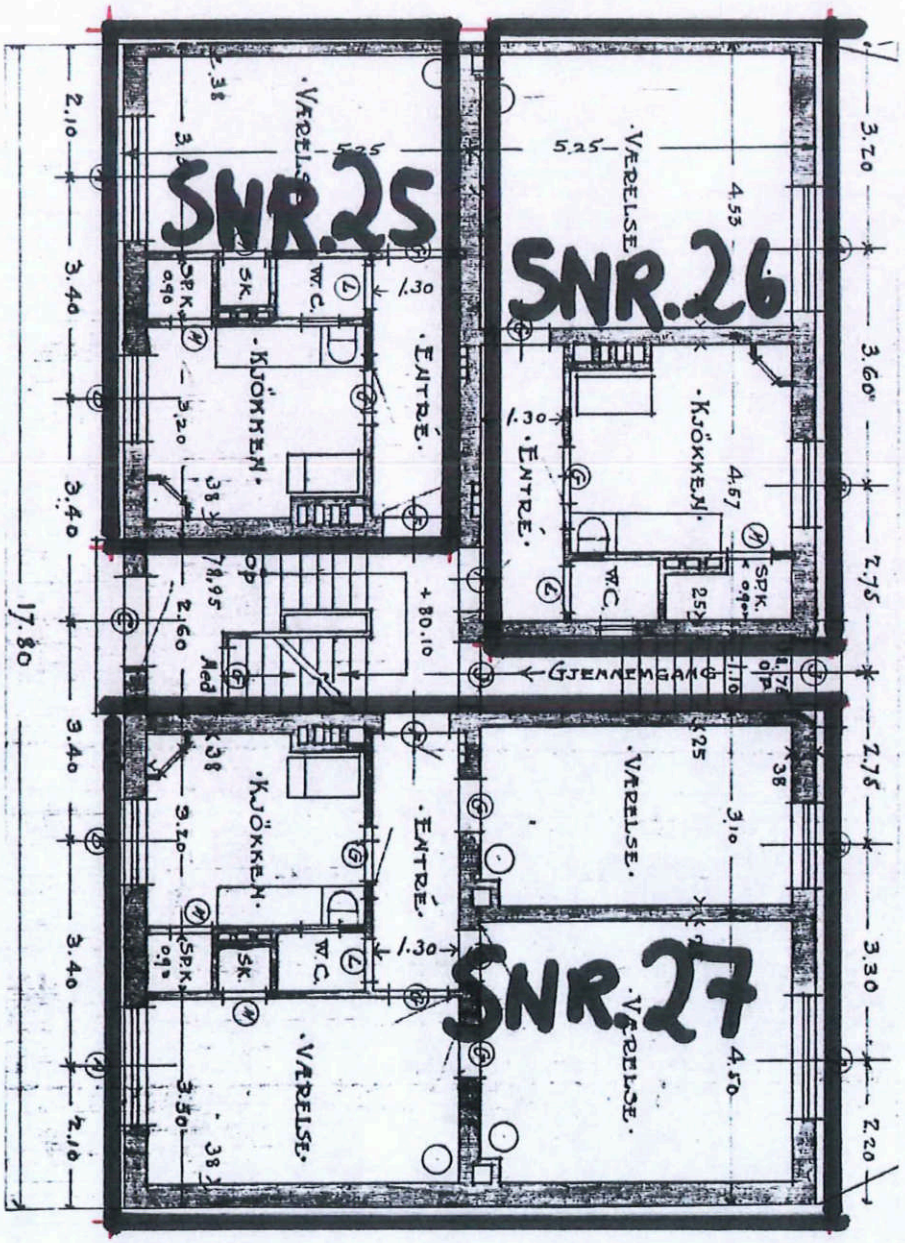
AGATHE GRØNDAHLS GATE 45, OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

16



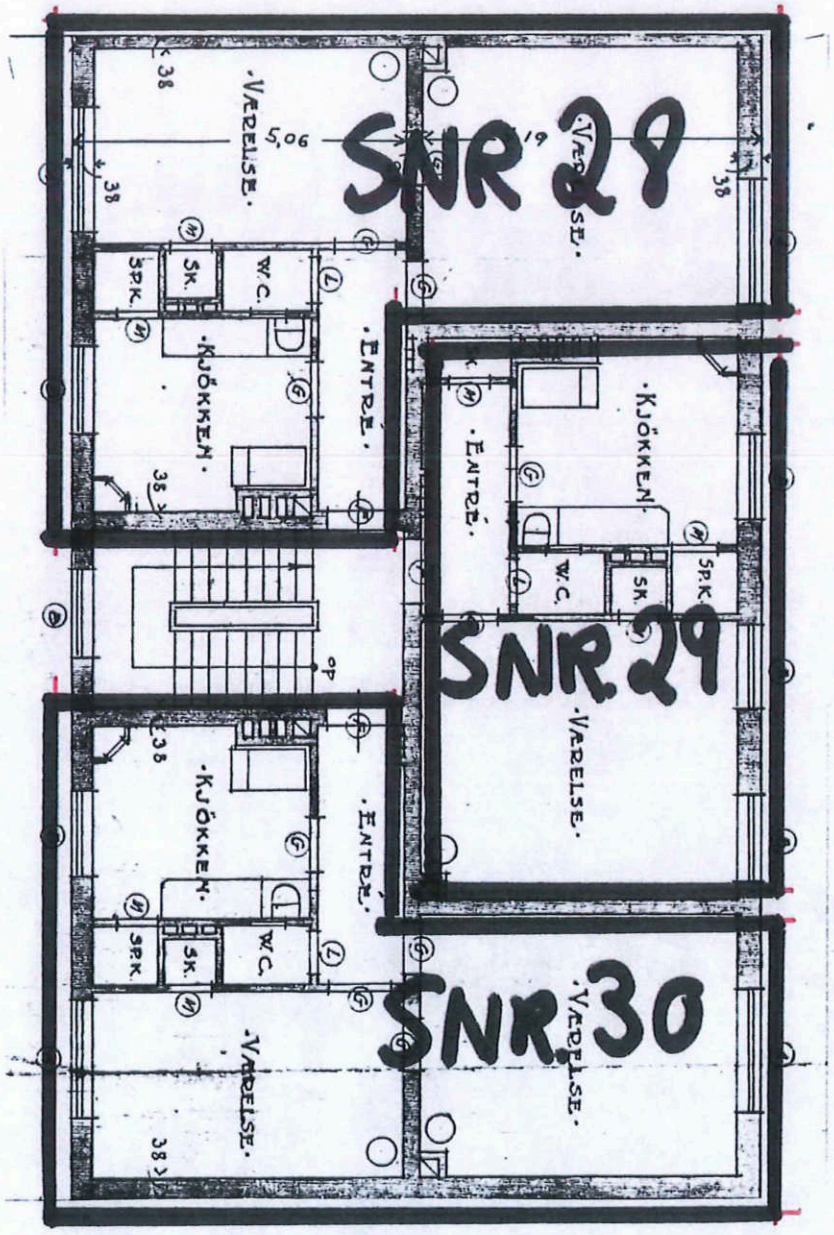
AGATHE GRØNDAHLS GATE 47, OSLO 4
PLAN AV KJELLER.
M&L, 1:100
OSLO, 22.12.82.
PER LIE ARKITEKT MNAL

17



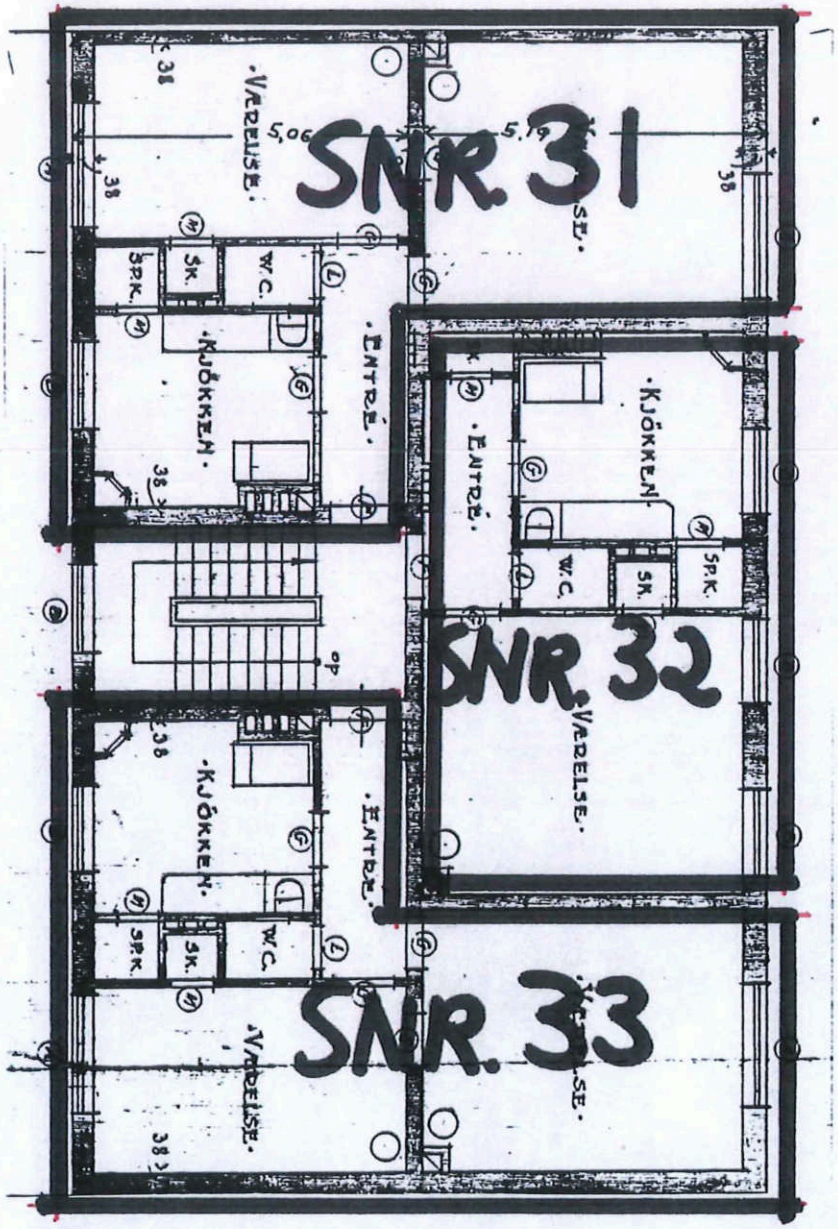
AGATHE GRØNDAHLS VEI 47, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

18



AGATHA GRØNDAHLS VEI 47, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

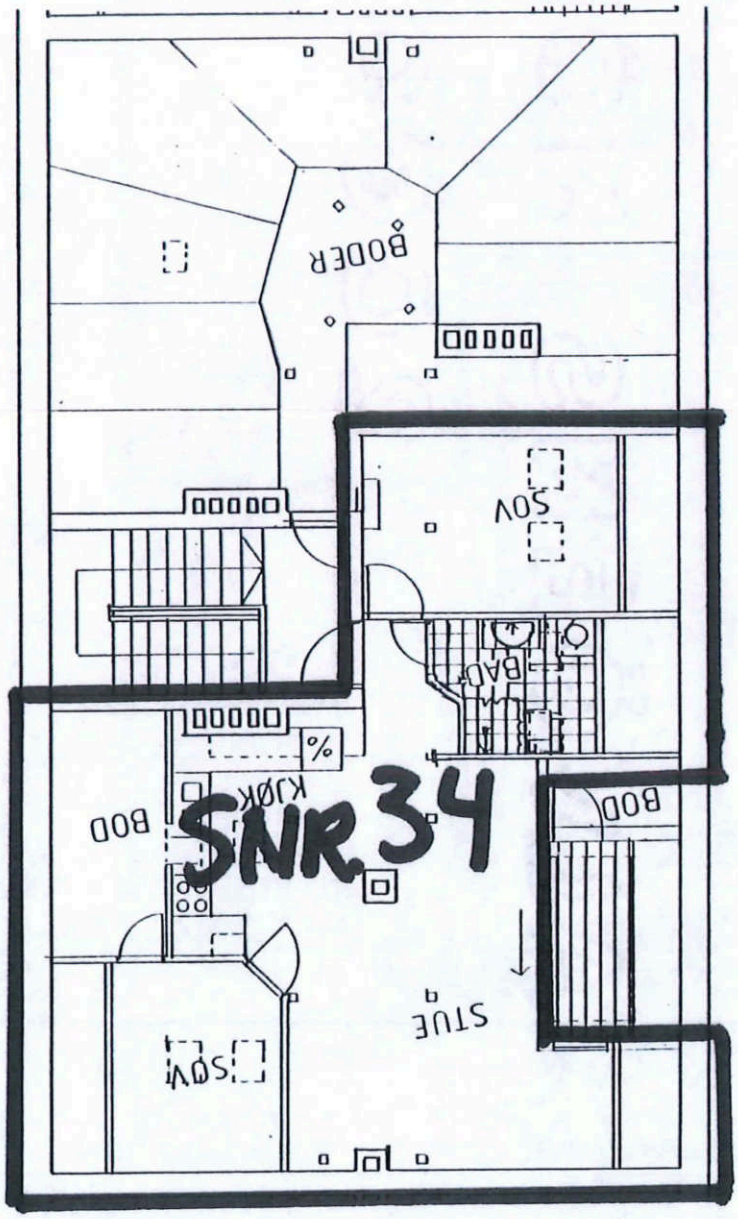
19



AGATHA GRØNDAHLS VEI 47, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
M&L 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

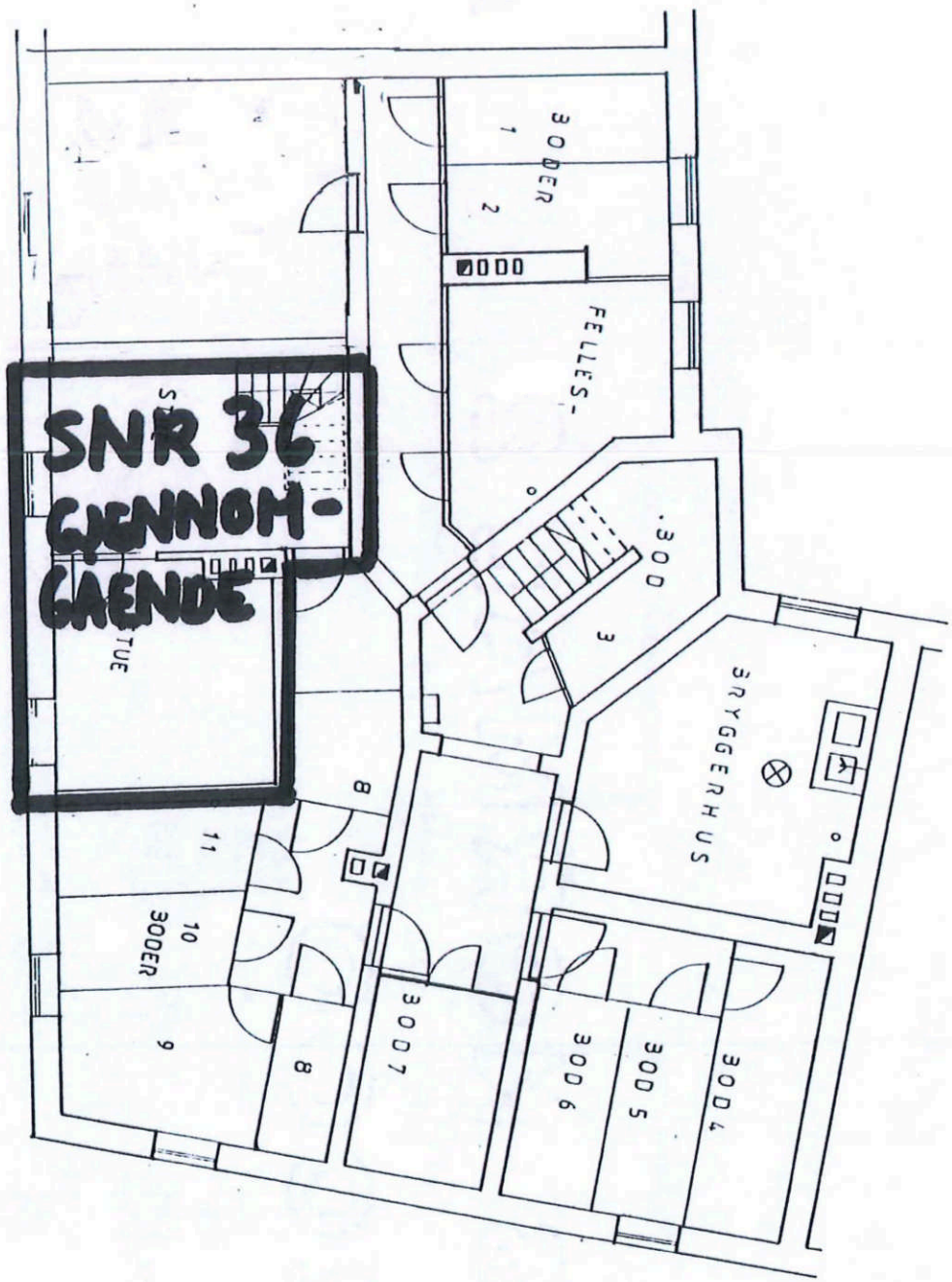
20



AGATHE GRØNDALS GATE 47 · OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL 1:100
OSLO 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

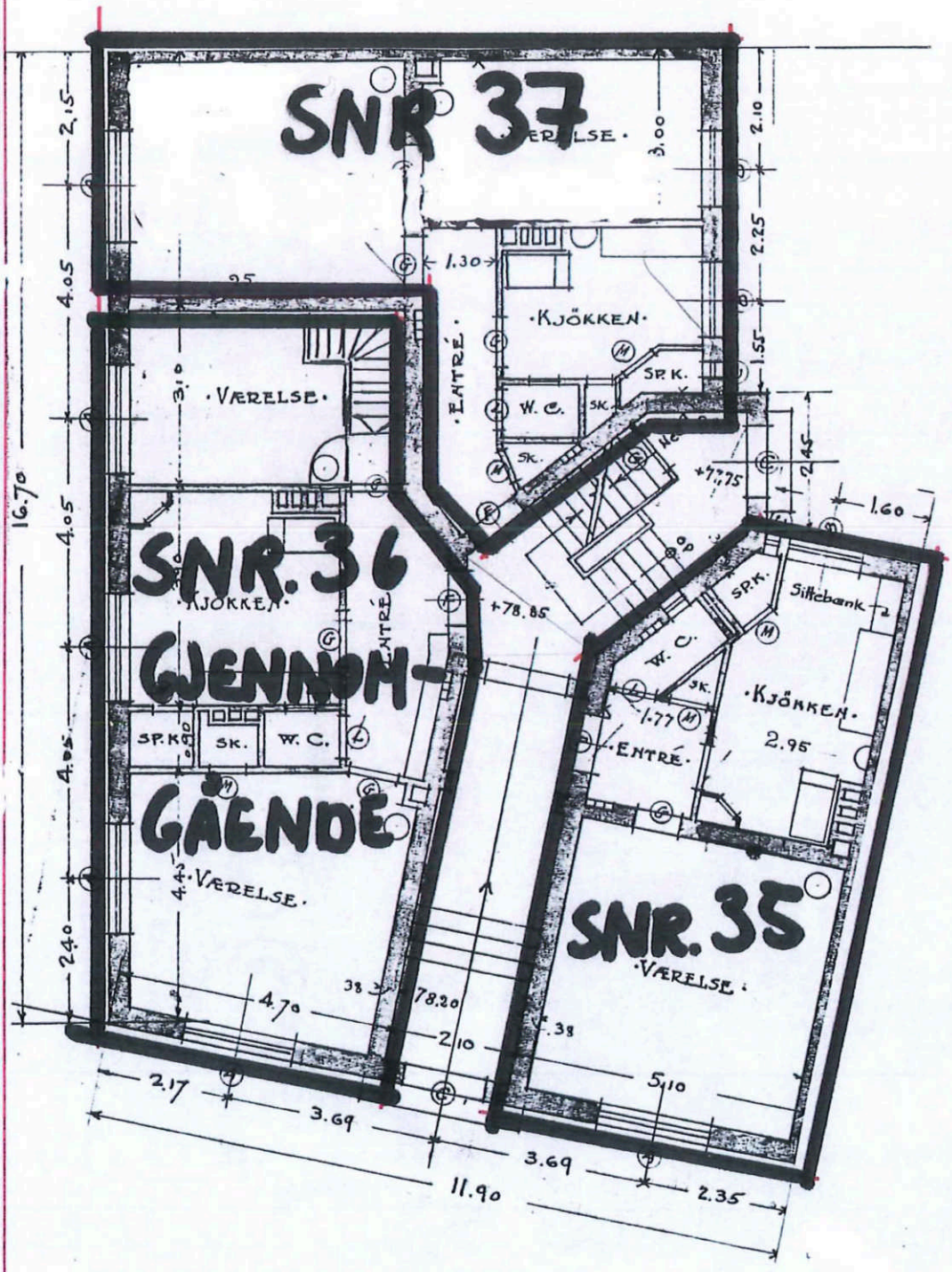
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

21



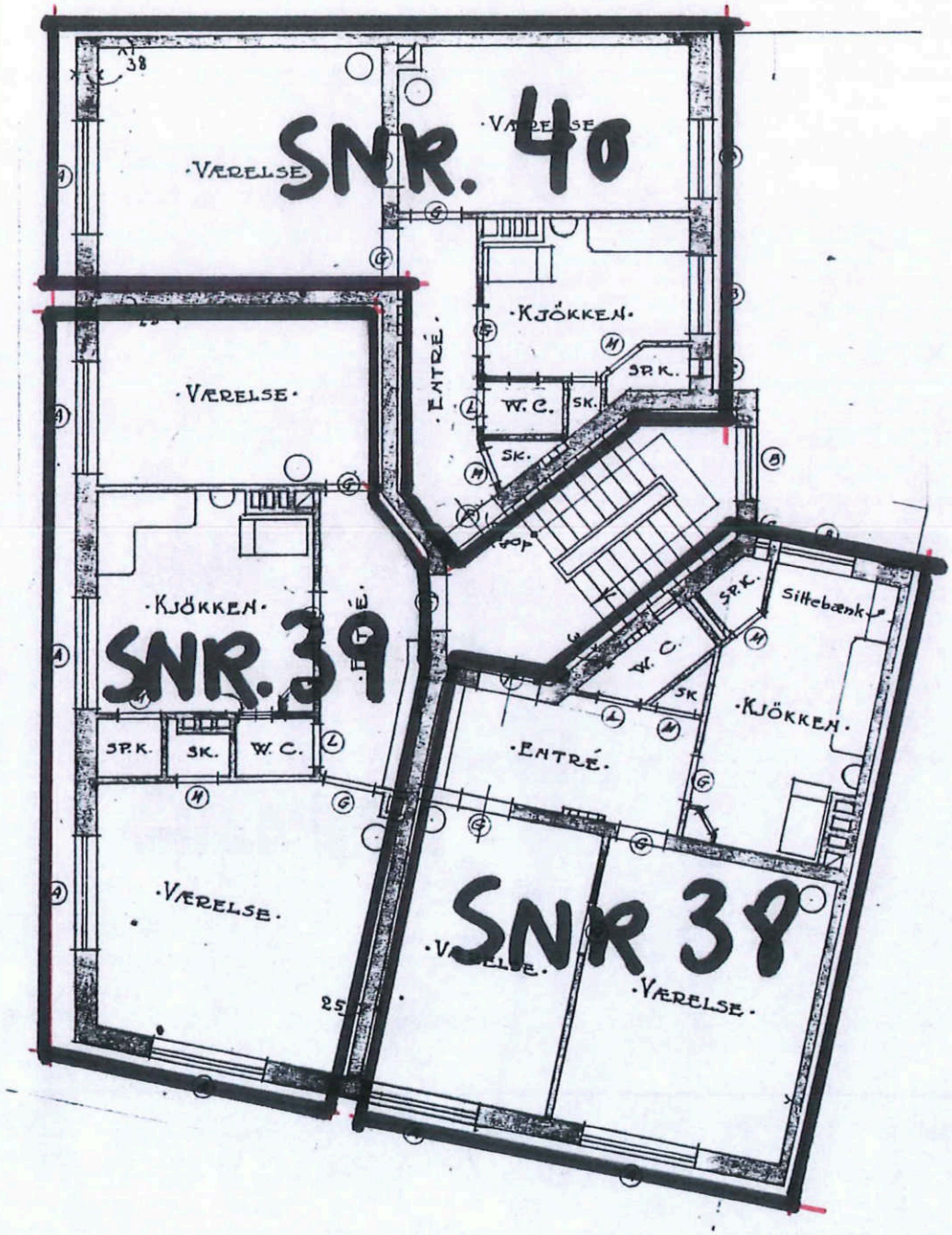
AGATHE GRØNDAHLS GATE 49 OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

22



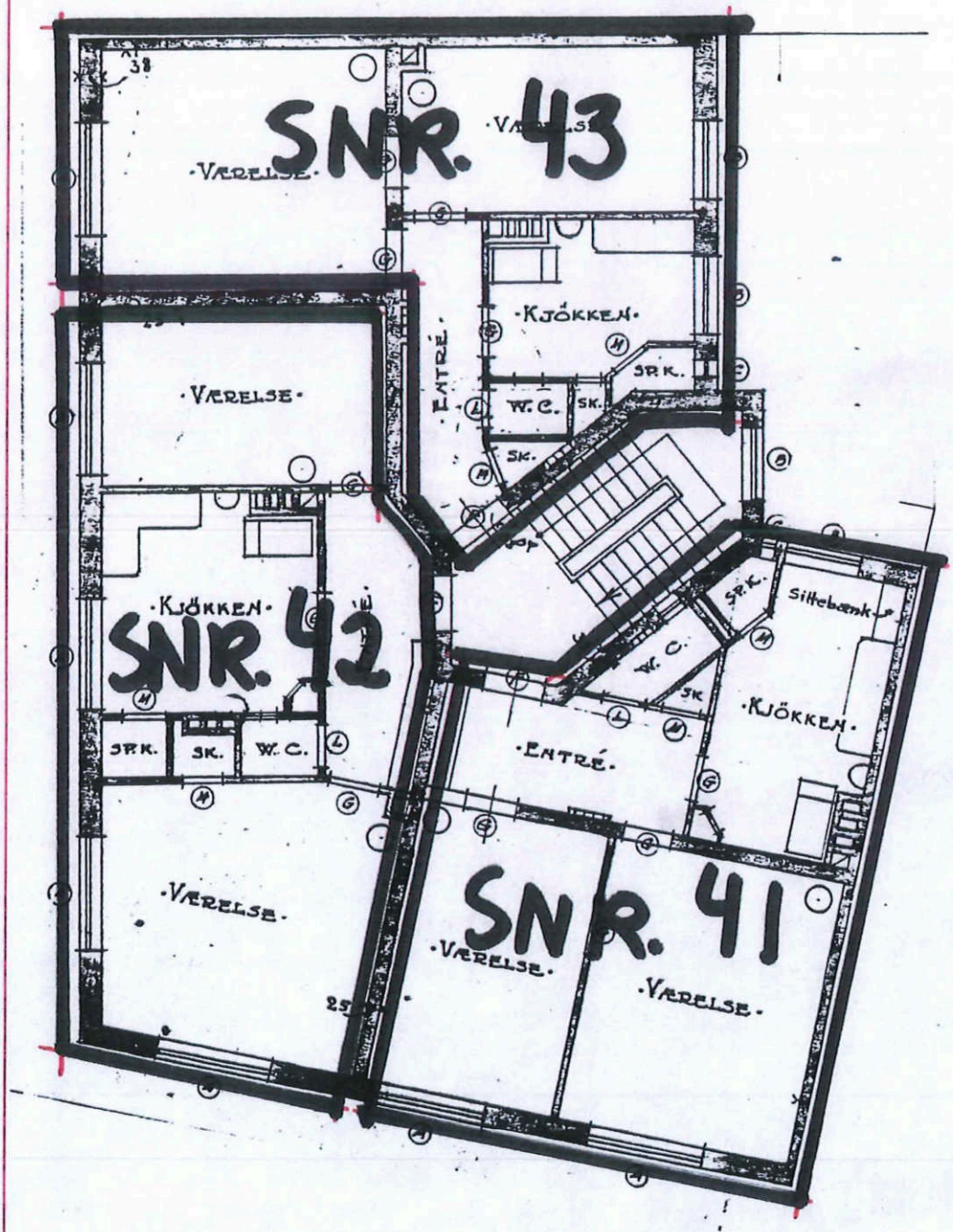
AGATHE GRØNDALS GATE 49, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

23



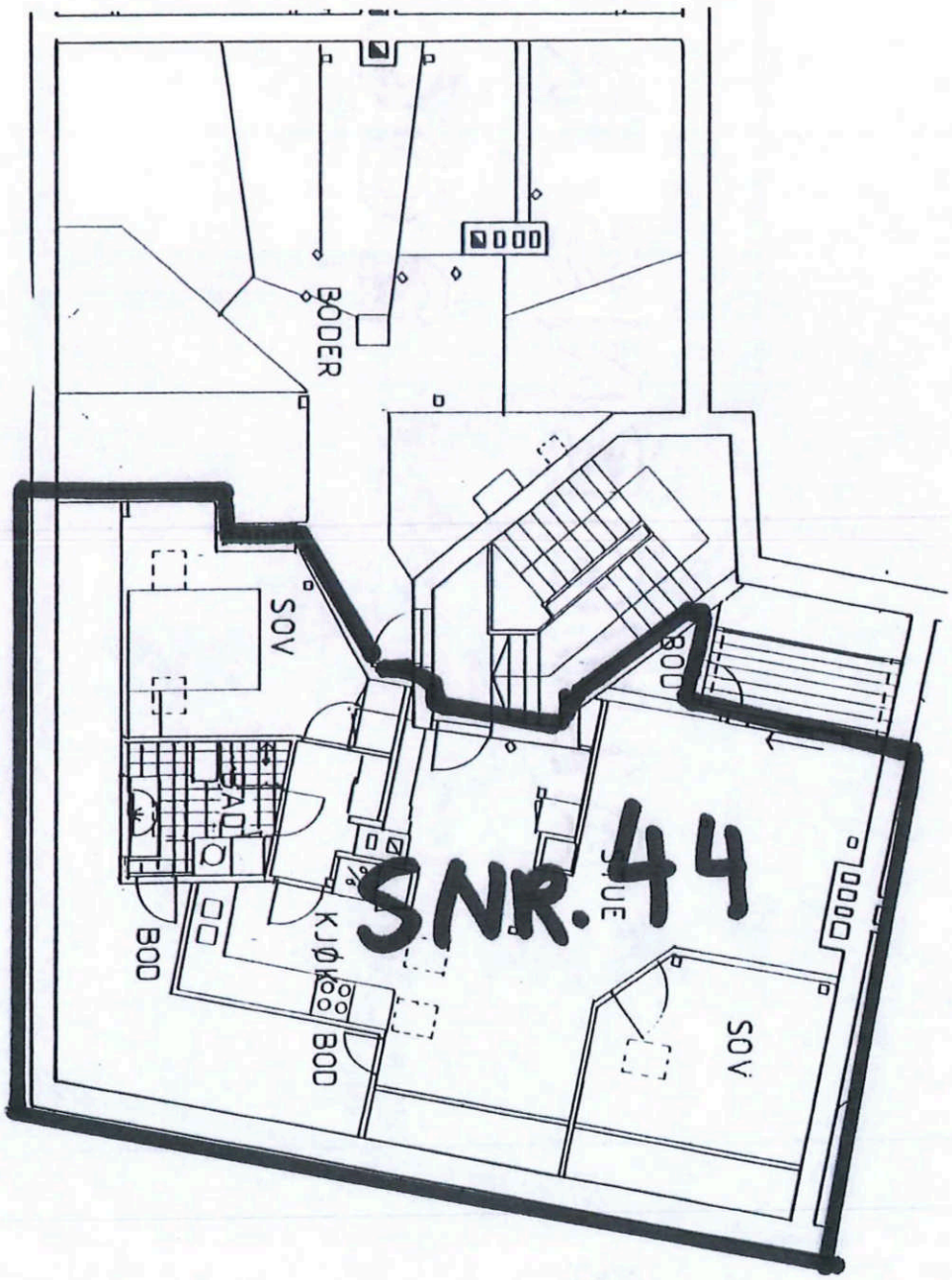
AGATHE GRØNDAHLS GATE 49, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22·12·82
PER LIE ARKITEKT MNAL

24



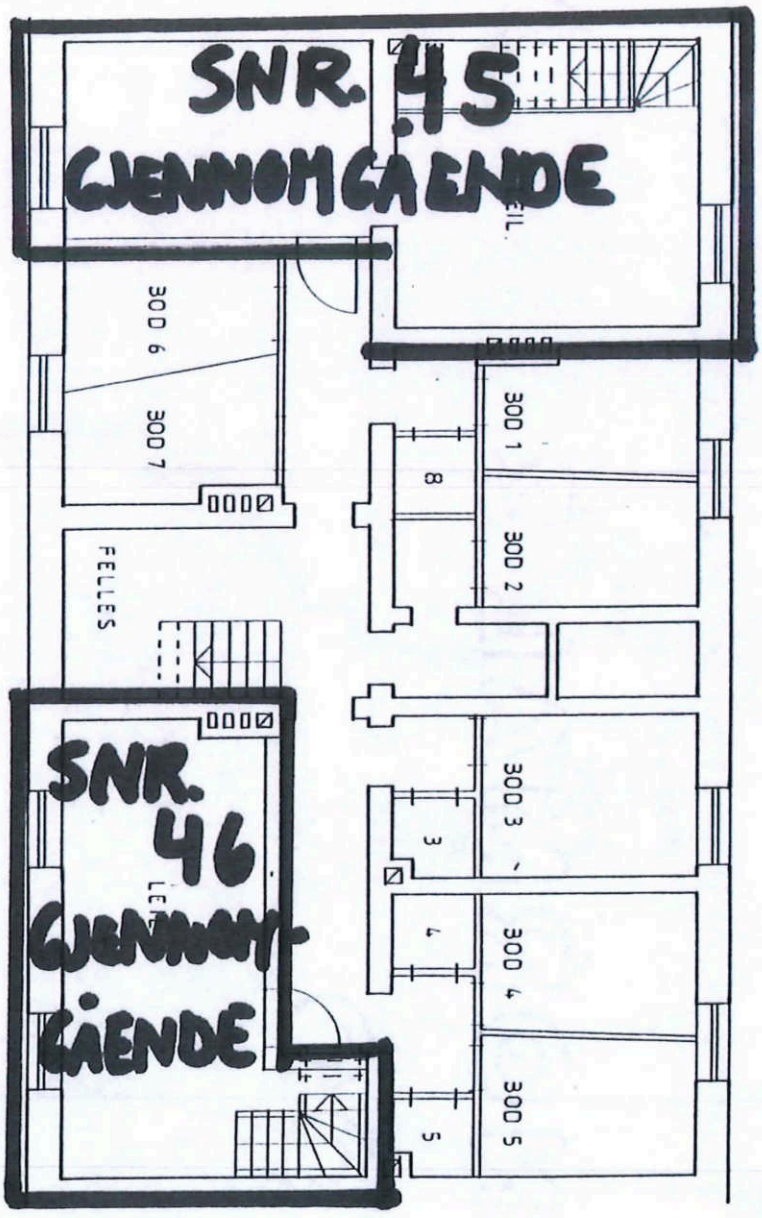
AGATHE GRØNDAHLS GATE 99, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG.
MÅL 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

25



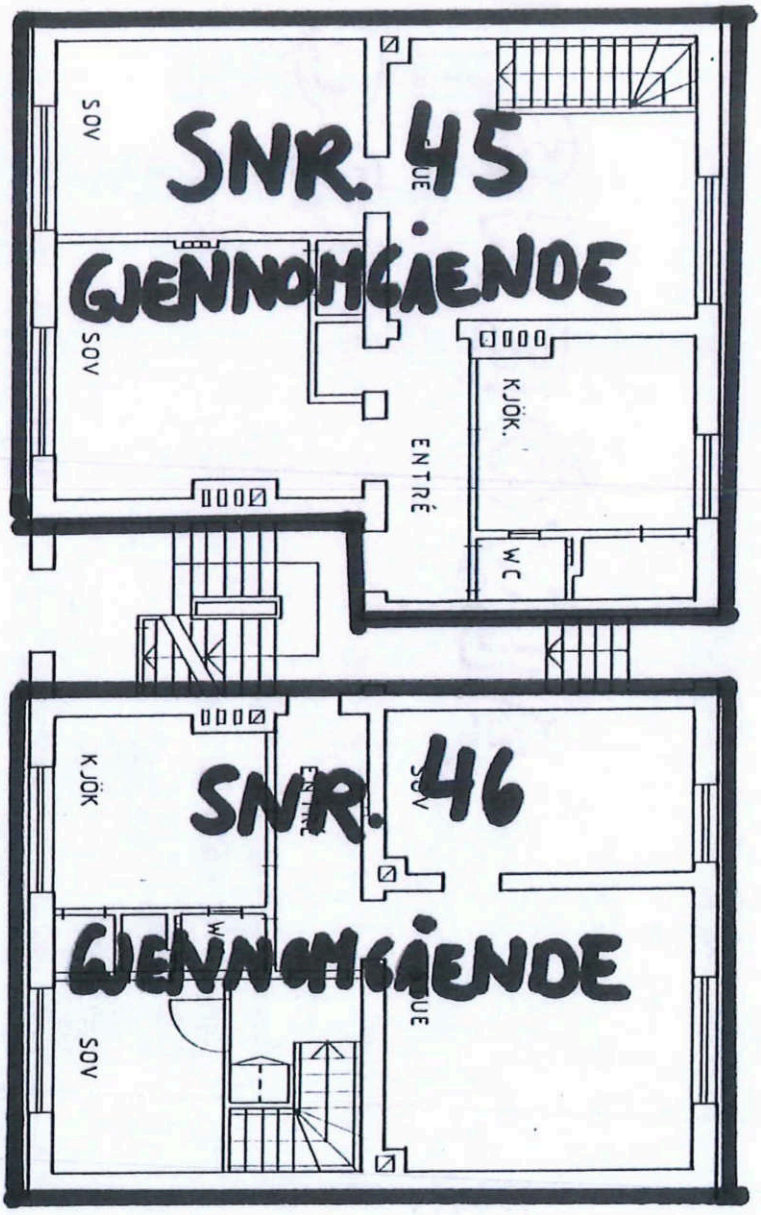
AGATHE GRØNDAHLS GATE 49 · OSLO 4
PLAN AV LOFT
M&L, 1:100
OSLO, 22·12·82
PER LIE ARKITEKT MNAL

26



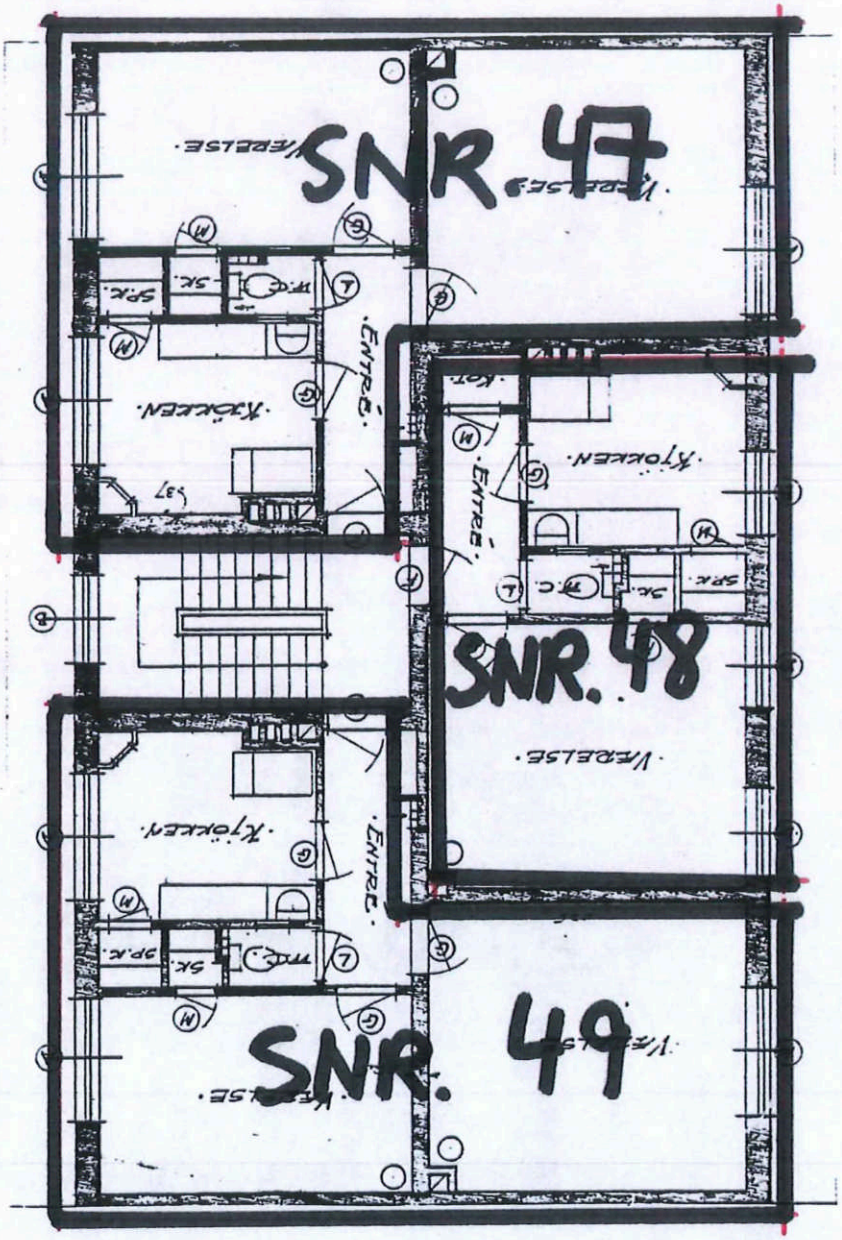
FAGERHEIMGATA 30, OSLO 4	
PLAN AV KJELLER	
MÅL.: 1 : 100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO: 22.12.82	

27



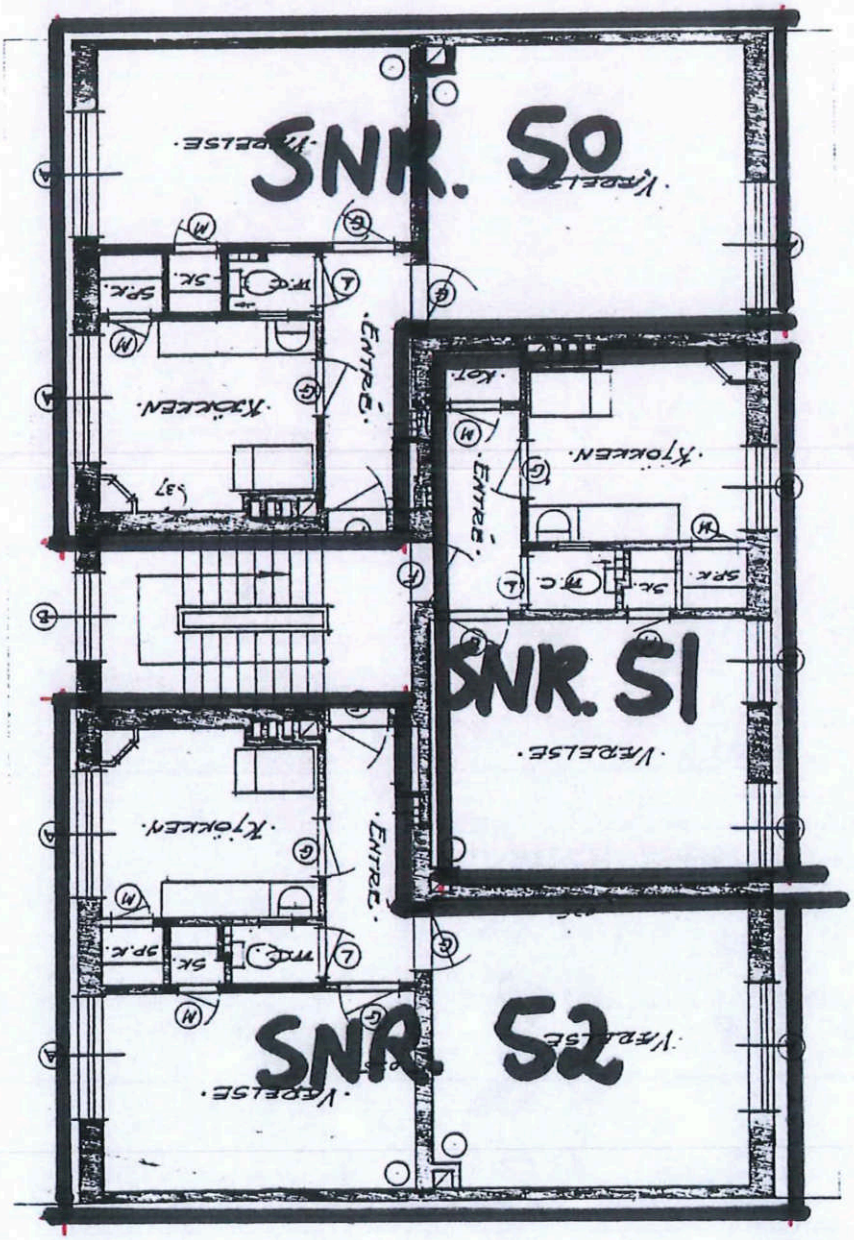
FAGERHEIMGATA 30, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

28



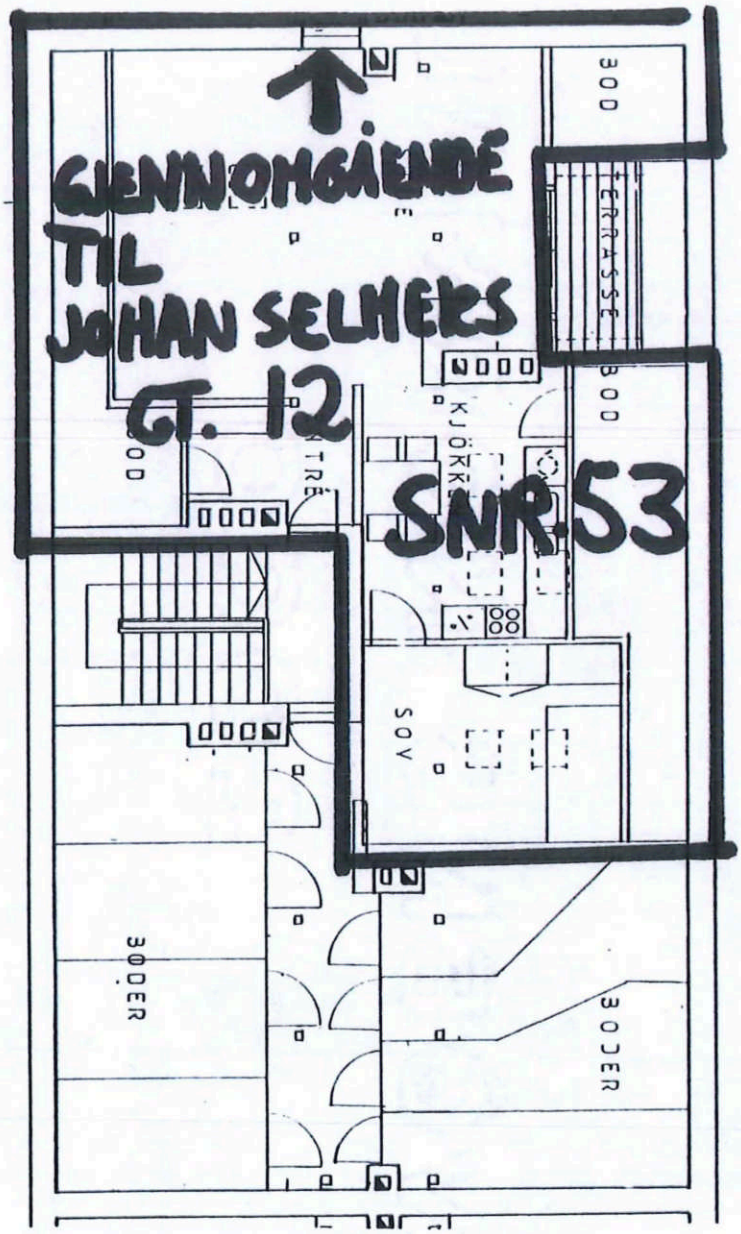
FAGERHEIMGATA 30 OSLO 4
PLAN AV 2. ETG
M&C, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

29



FAGERHEIMGATA 30 OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

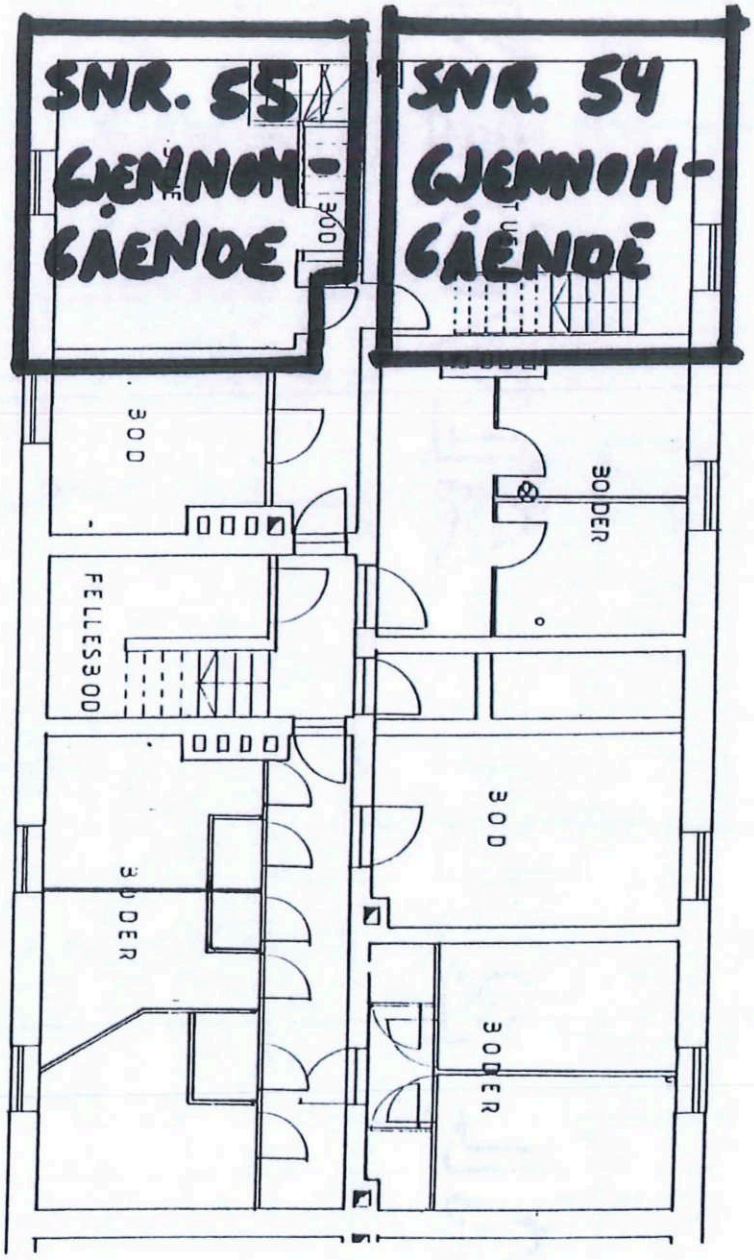
30



FAGERHEIMGATA 30 OSLO 4	
PLAN AV LOFT	
MÅL: 1:100 OSLO: 22-12-82	PER LIE ARKITEKT MNAL

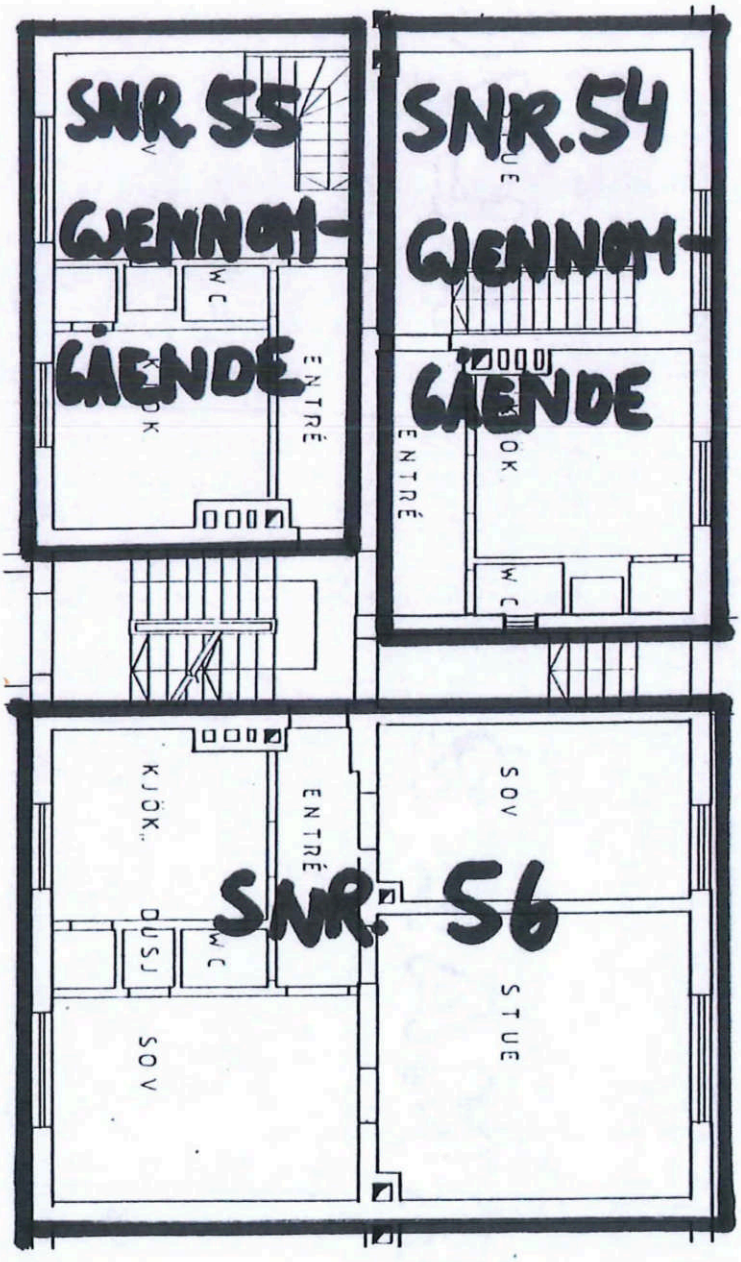
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

31



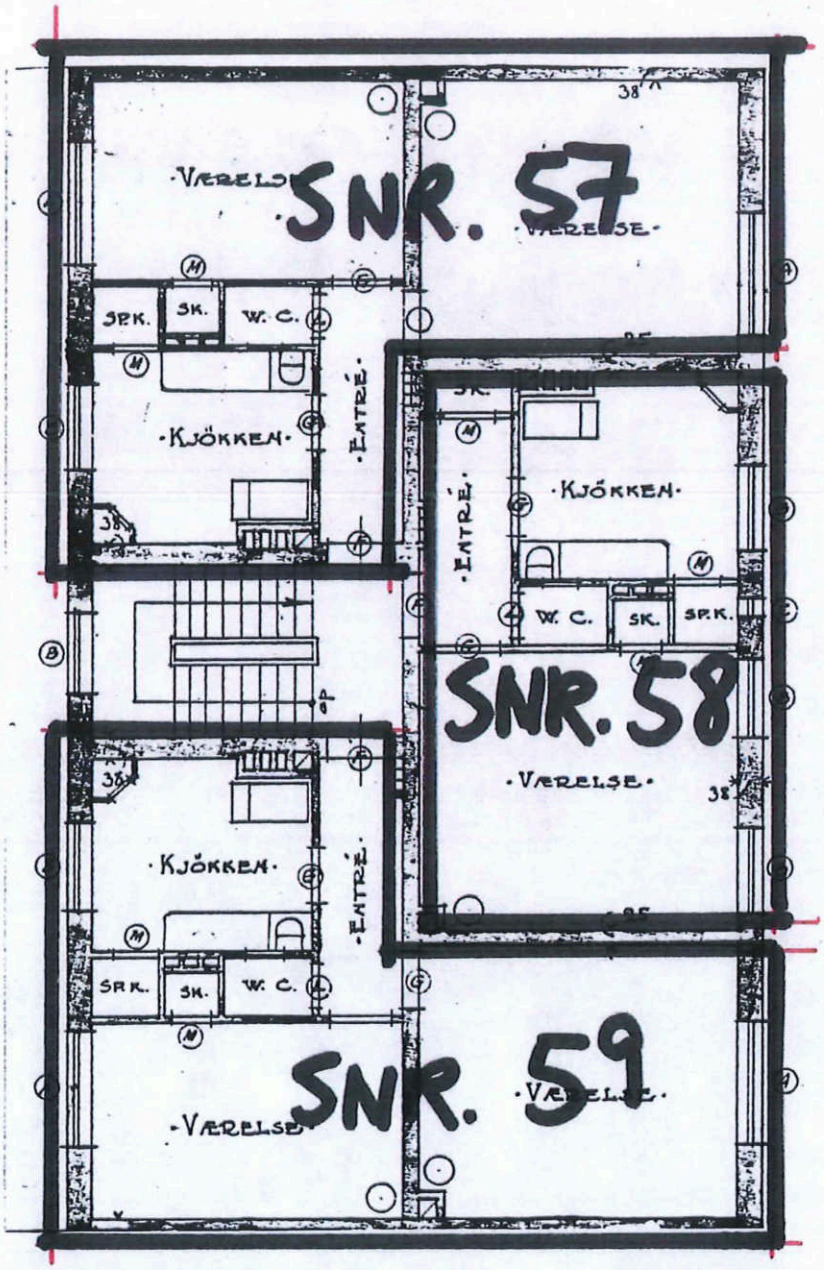
FAGERHEIMGATA 32, OSLO 4	
PLAN AV KJELLER	
MÅL, 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

32



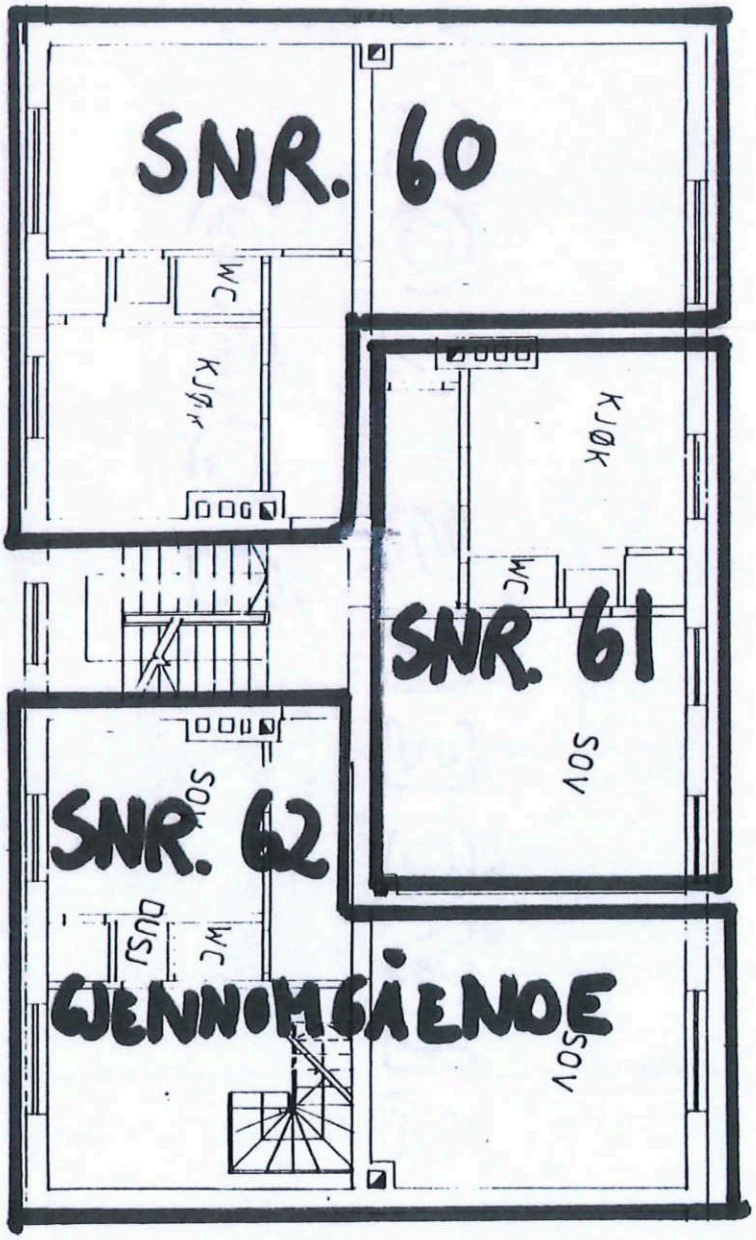
FAGERHEIMGATA 32, OSLO 4	
PLAN AV 1 ETG	
MÅL, 1:100 OSLO, 22-12-82	PER LIE ARKITEKT MNAL

33



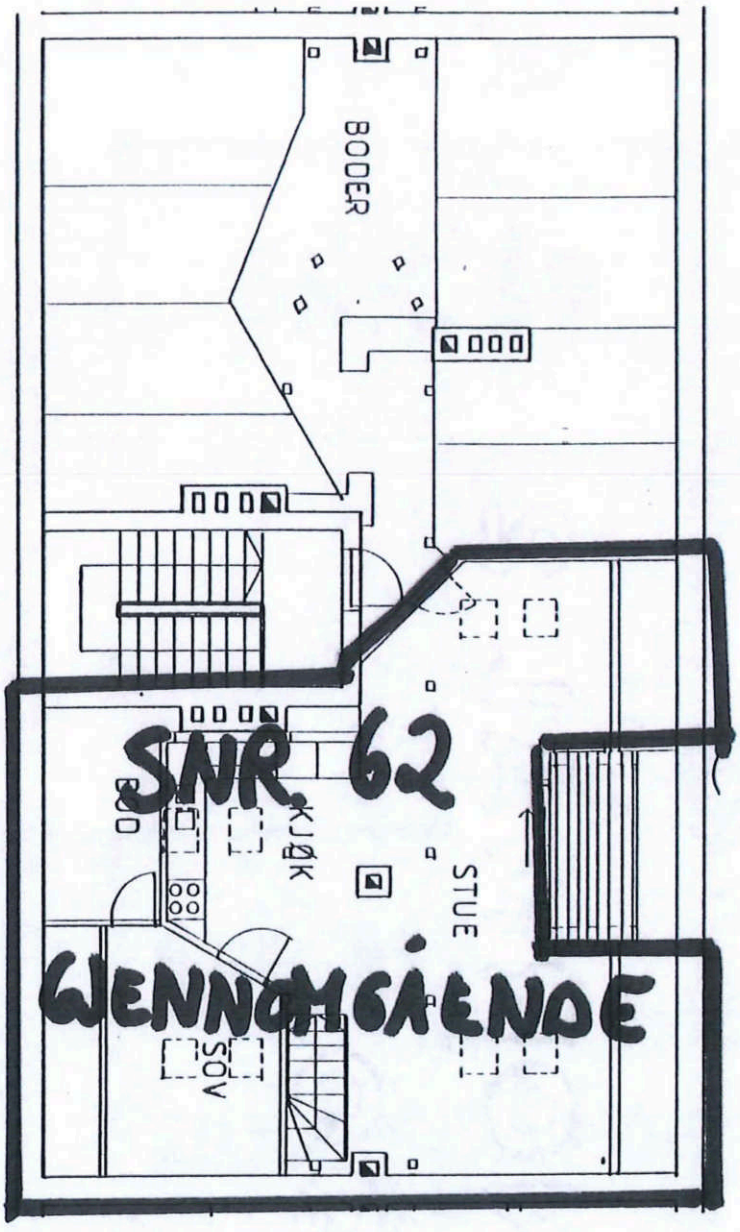
FAGERHEIMGATA 32	OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.	
MÅL 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

34



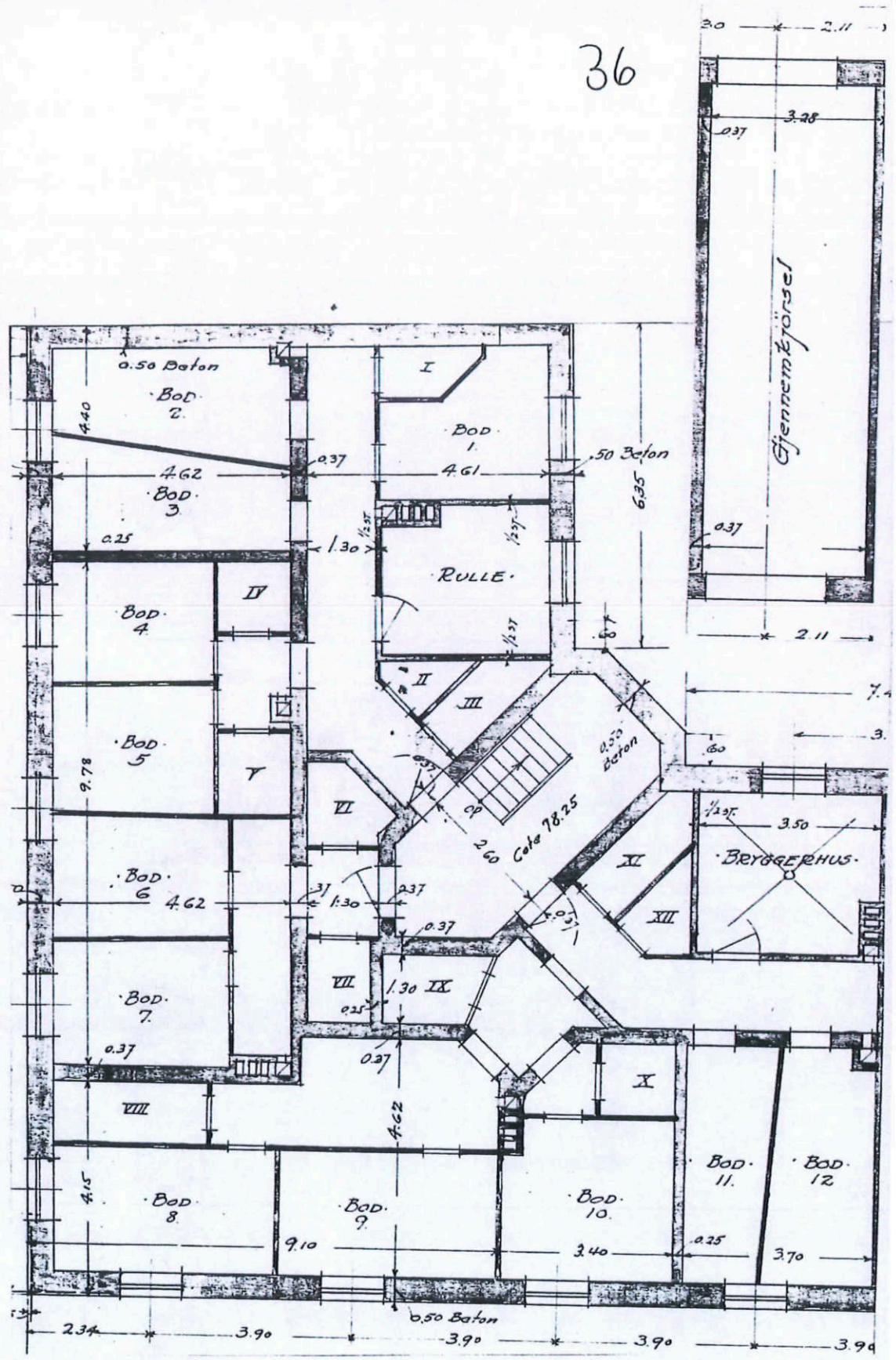
EGERTHEIMGATA 22, OSLO 4	
PLAN AV 3. ETG.	
MÅL 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL
OSLO, 22.12.82	

35

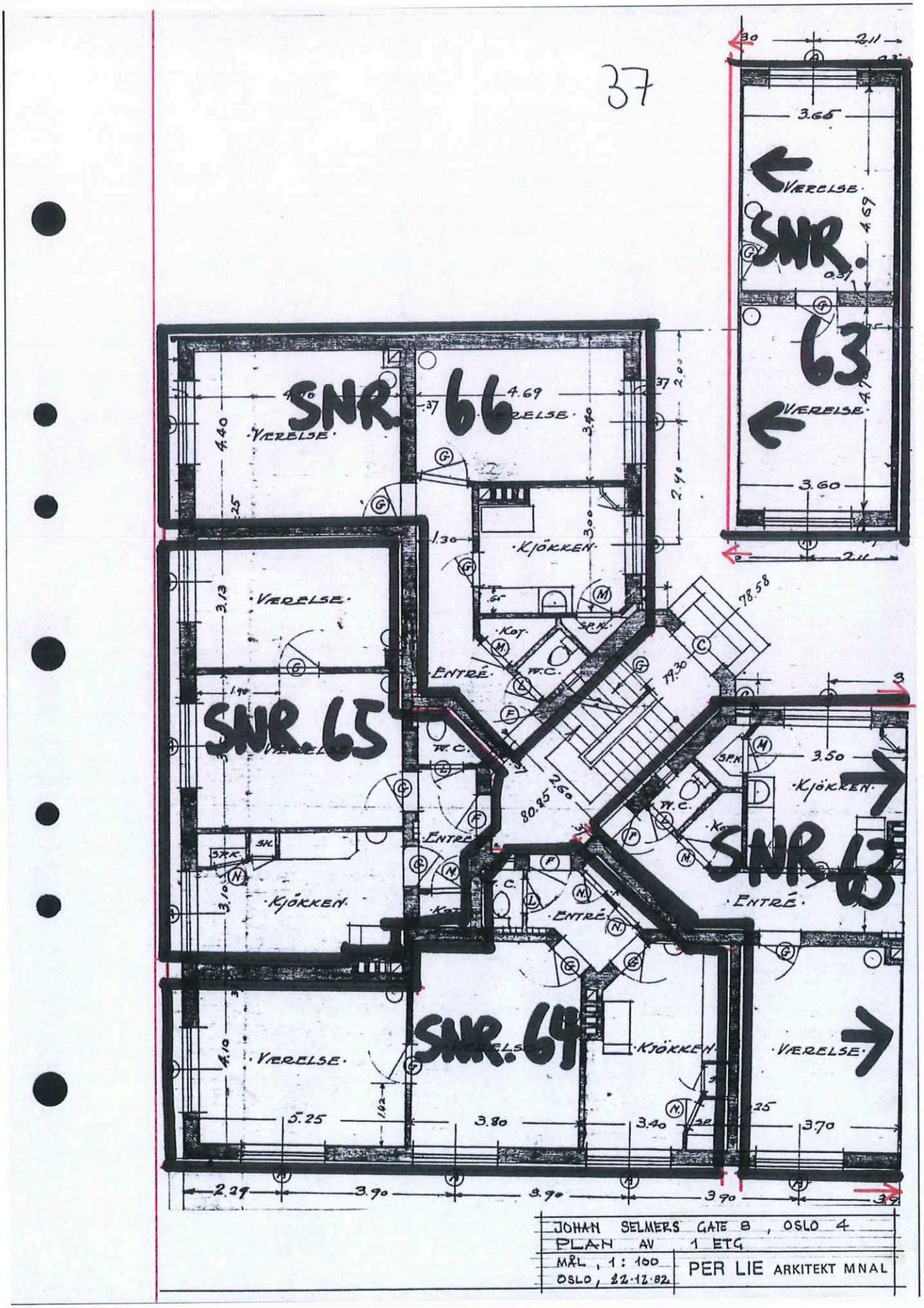


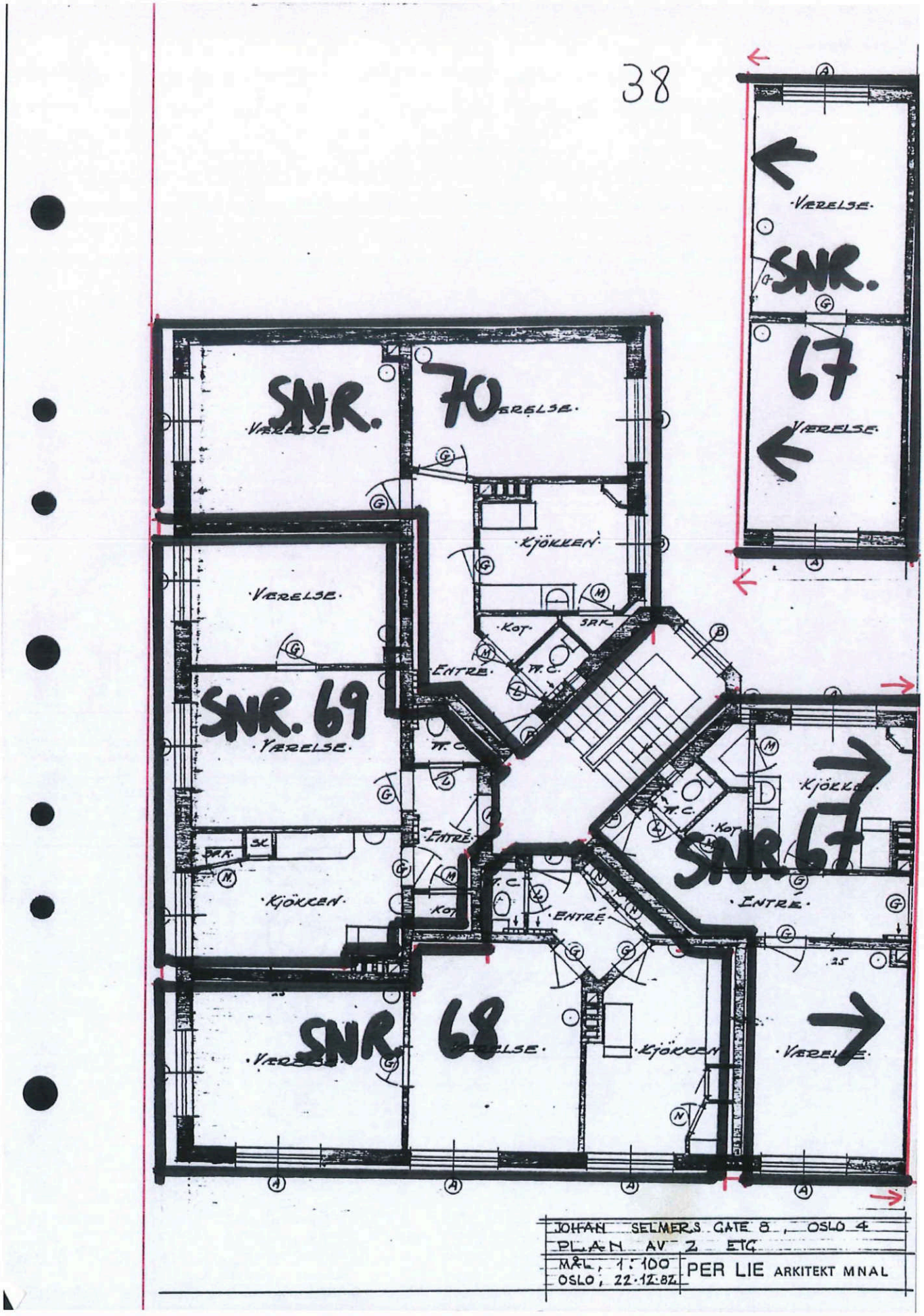
FAGERHEIMGATA 32 , OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

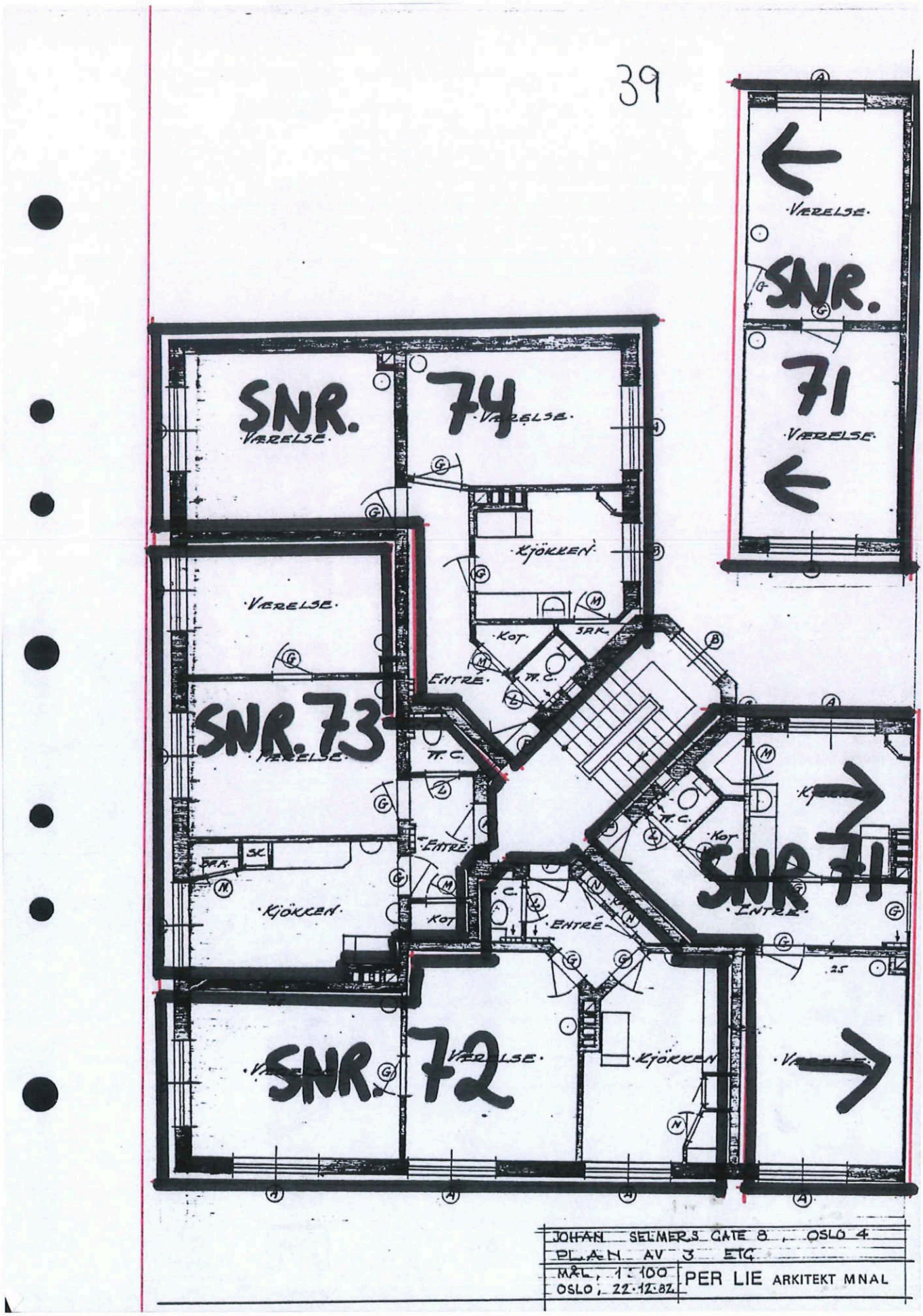
36



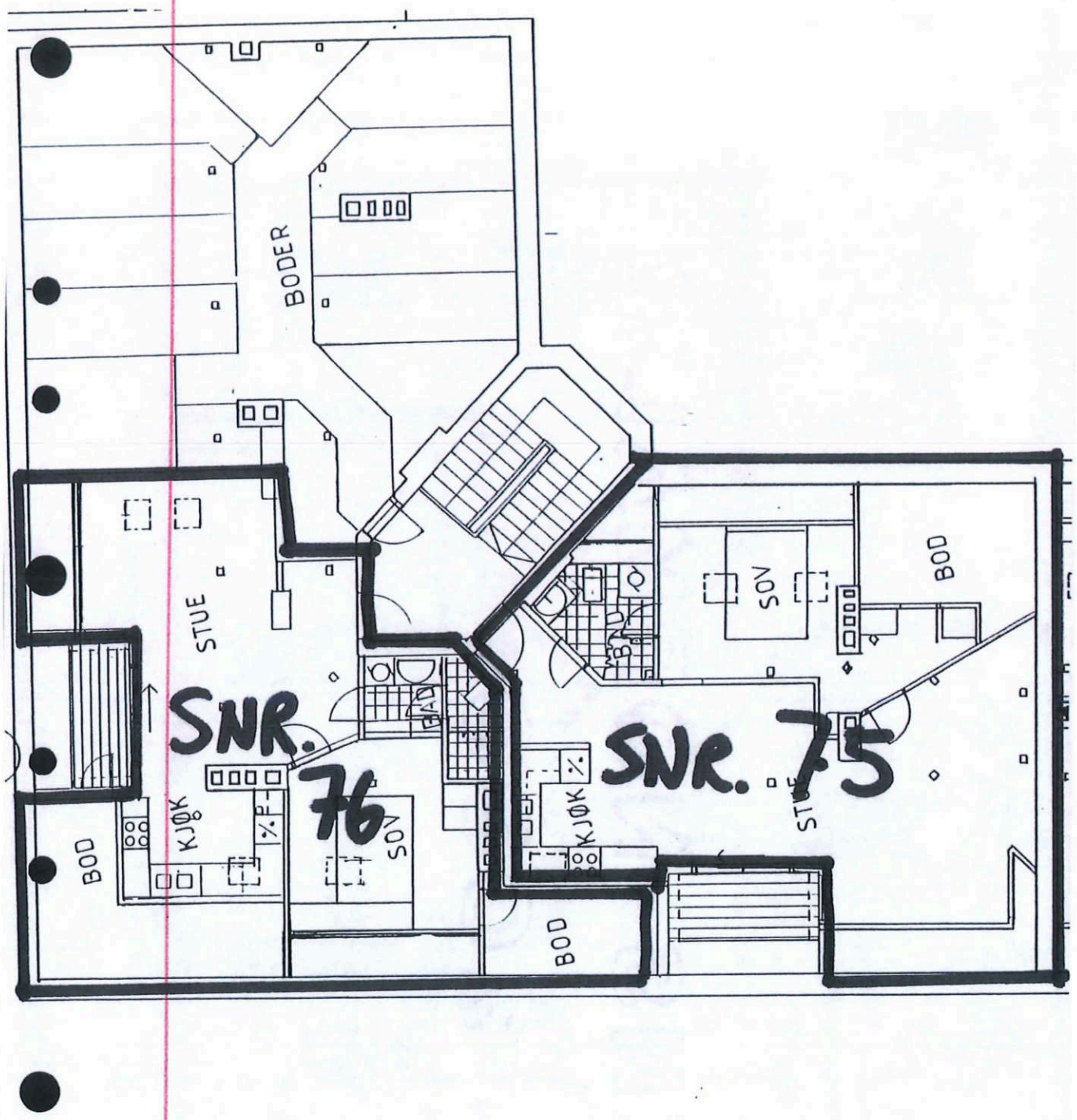
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL


37
SNR. 66
SNR. 63
SNR. 65
SNR. 64
SNR. 67
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRÉ
W.C.
SPK.
SK.
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL


38
SNR. 70
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
KOT.
SNR.
W.C.
ENTRÉ
SNR. 69
VÆRELSE
W.C.
ENTRÉ
SNR.
KJØKKEN
KOT.
W.C.
ENTRÉ
SNR. 68
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
SNR.
VÆRELSE
SNR. 67
VÆRELSE
KJØKKEN
W.C.
KOT.
SNR. 67
ENTRÉ
35
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

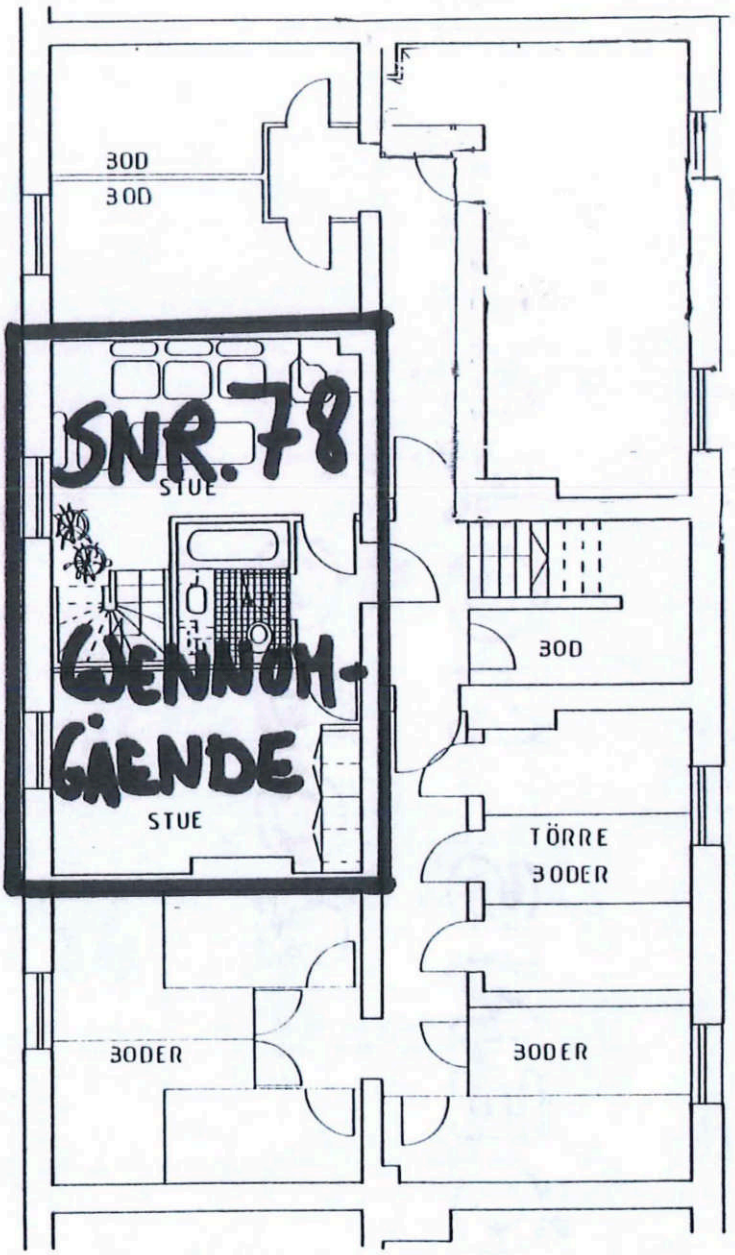

39
SNR.
VÆRELSE
74
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
KOT.
SPK.
ENTRE.
W.C.
SNR. 73
VÆRELSE
W.C.
ENTRÉ
SK.
SPK.
KJØKKEN
KOT
W.C.
ENTRÉ
SNR. 72
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
VÆRELSE
71
VÆRELSE
SNR.
W.C.
KOT.
SNR 71
ENTRE
ENTRÉ
25
JOHAN SELMERS GATE 8, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

40



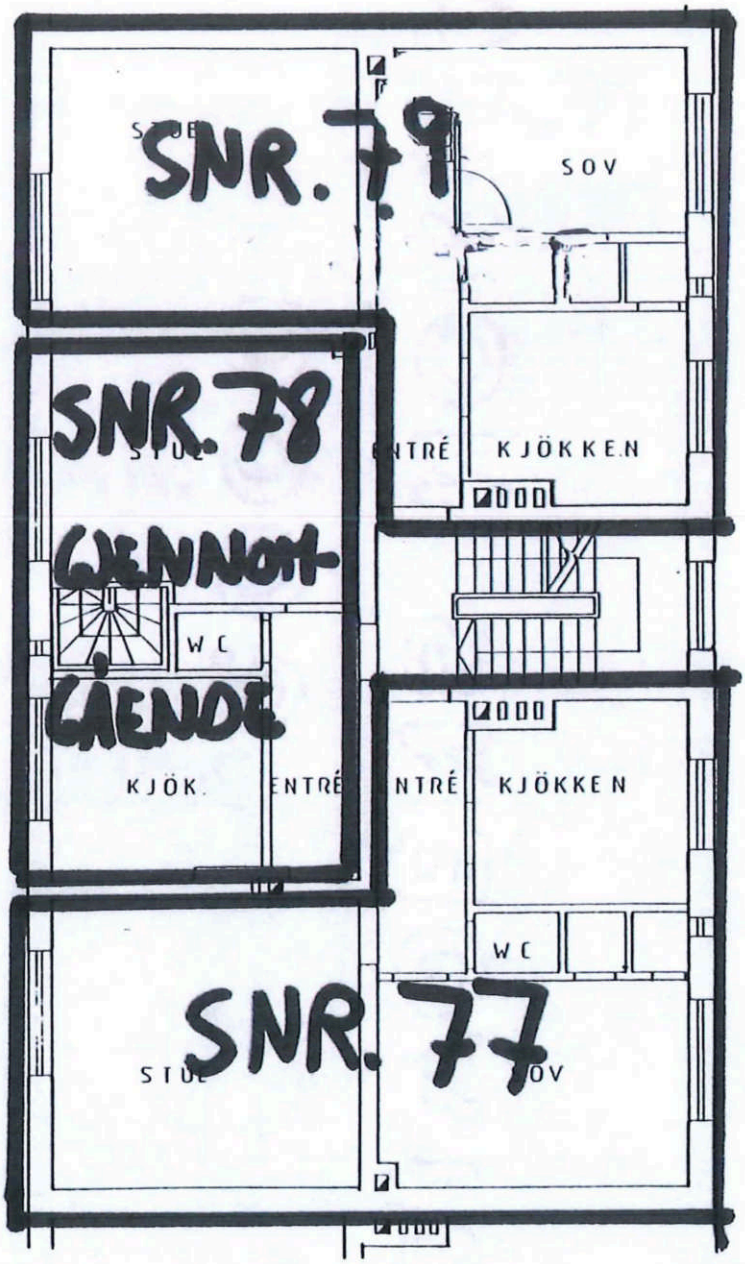
JOHAN SELMERS GATE 8 OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

41



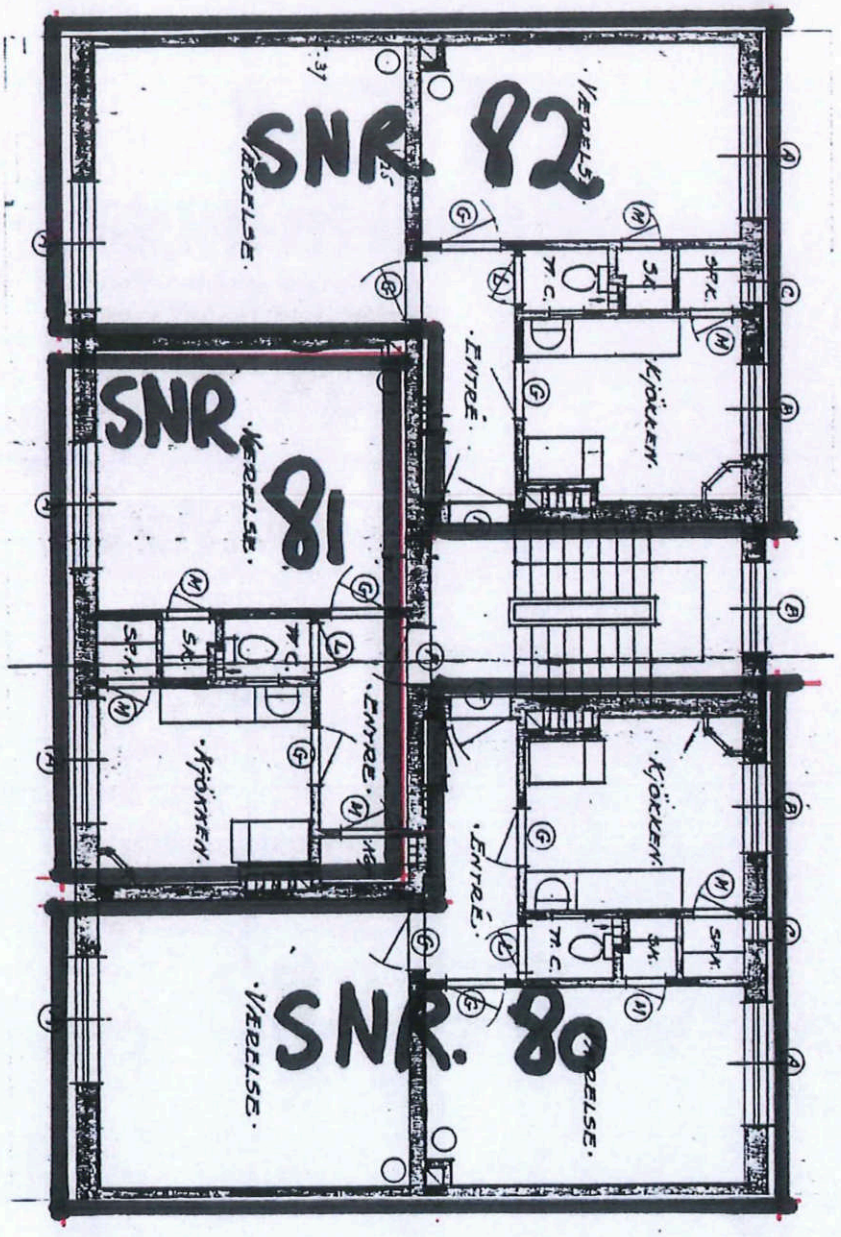
JOHAN SELMERS GATE, 10, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

42



JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL. 1:100
OSLO, 22.12.82.
PER LIE ARKITEKT MNAL

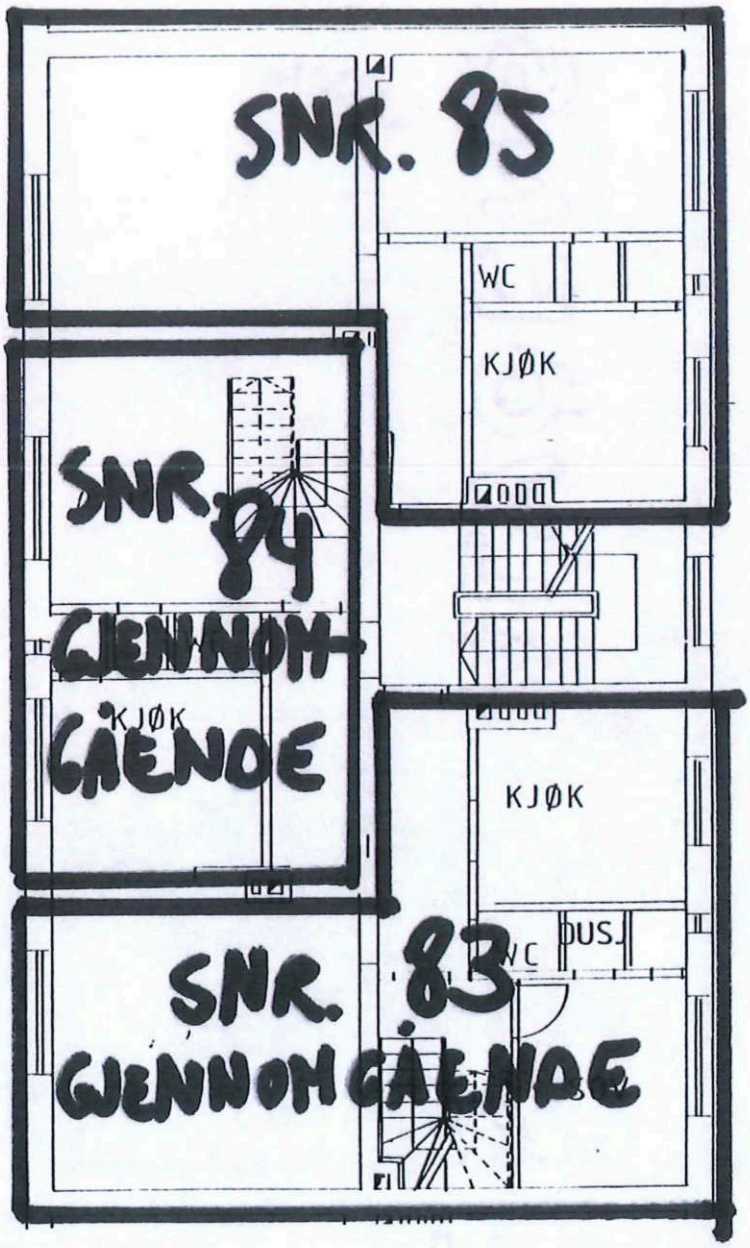
43



JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

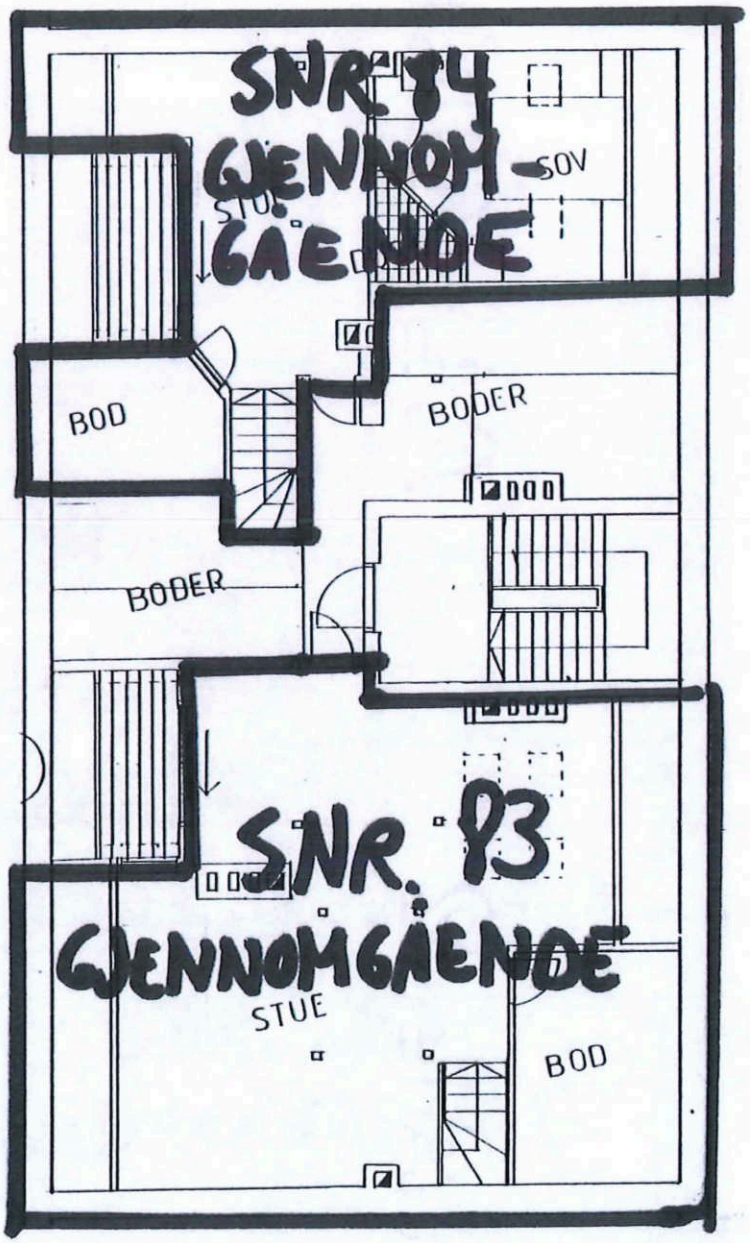
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16430/105
Uthentet 2025-02-20 12:38

44



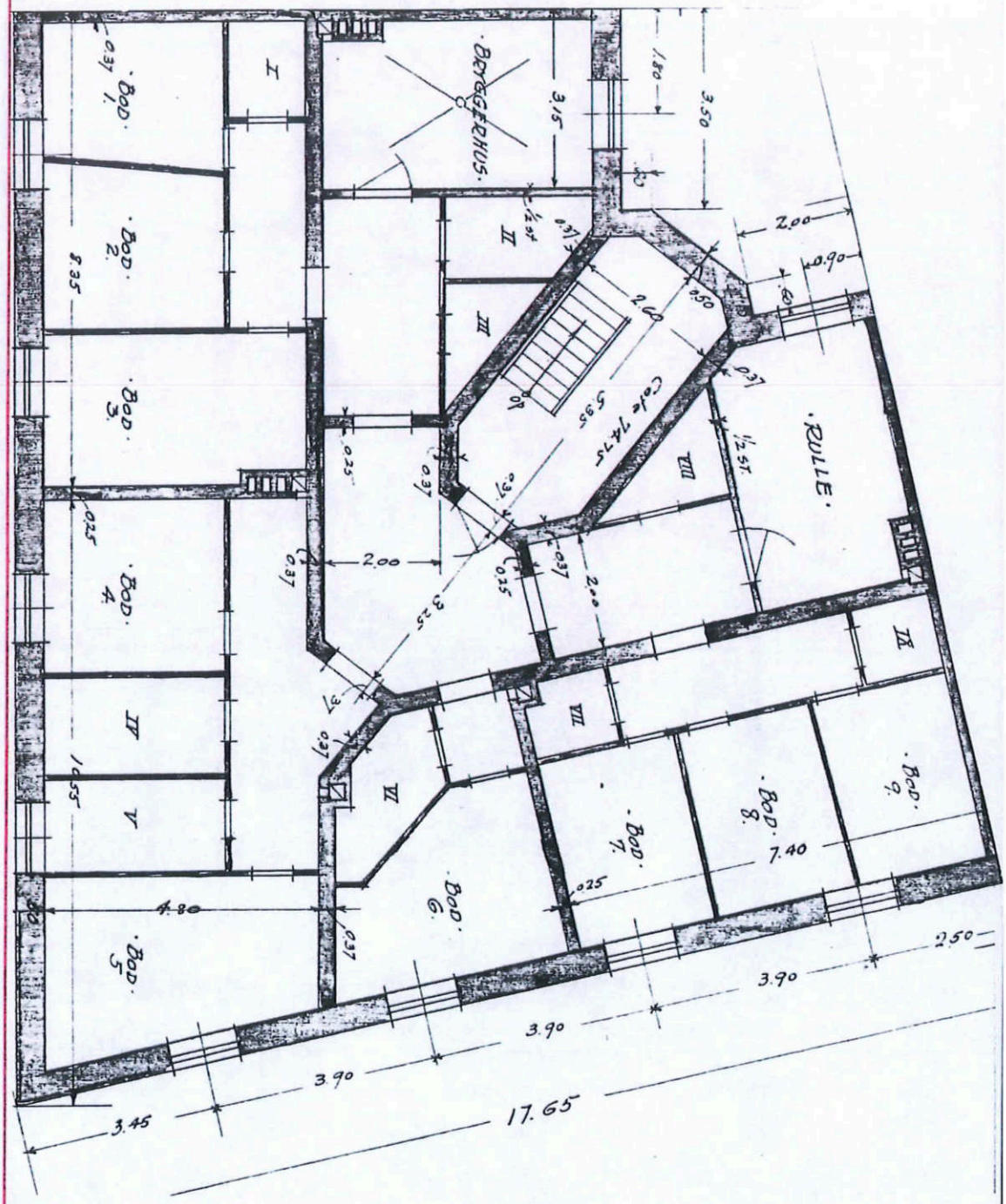
JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG
MÅL: 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

45



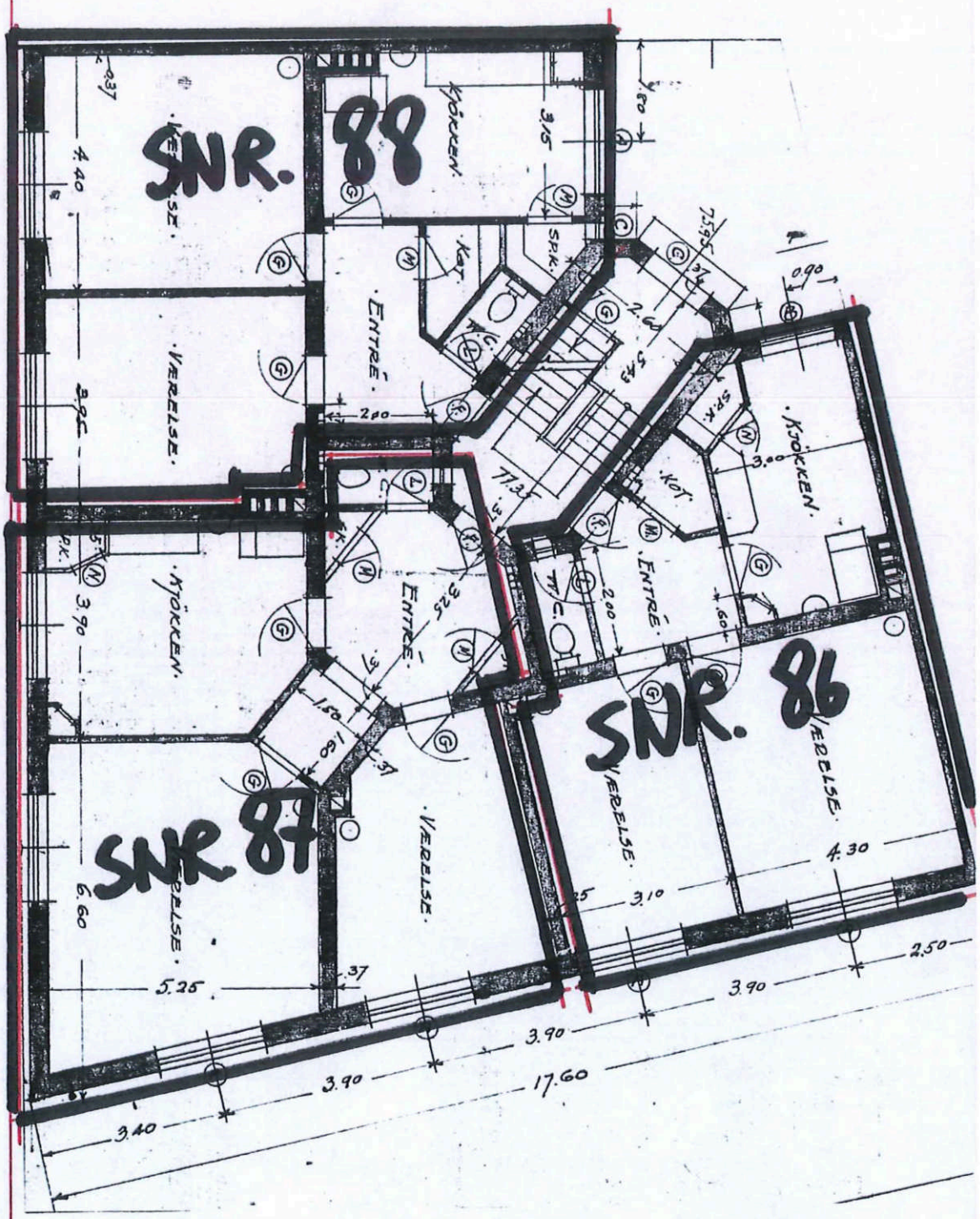
JOHAN SELMERS GATE 10, OSLO 4
PLAN AV LOFT
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

46



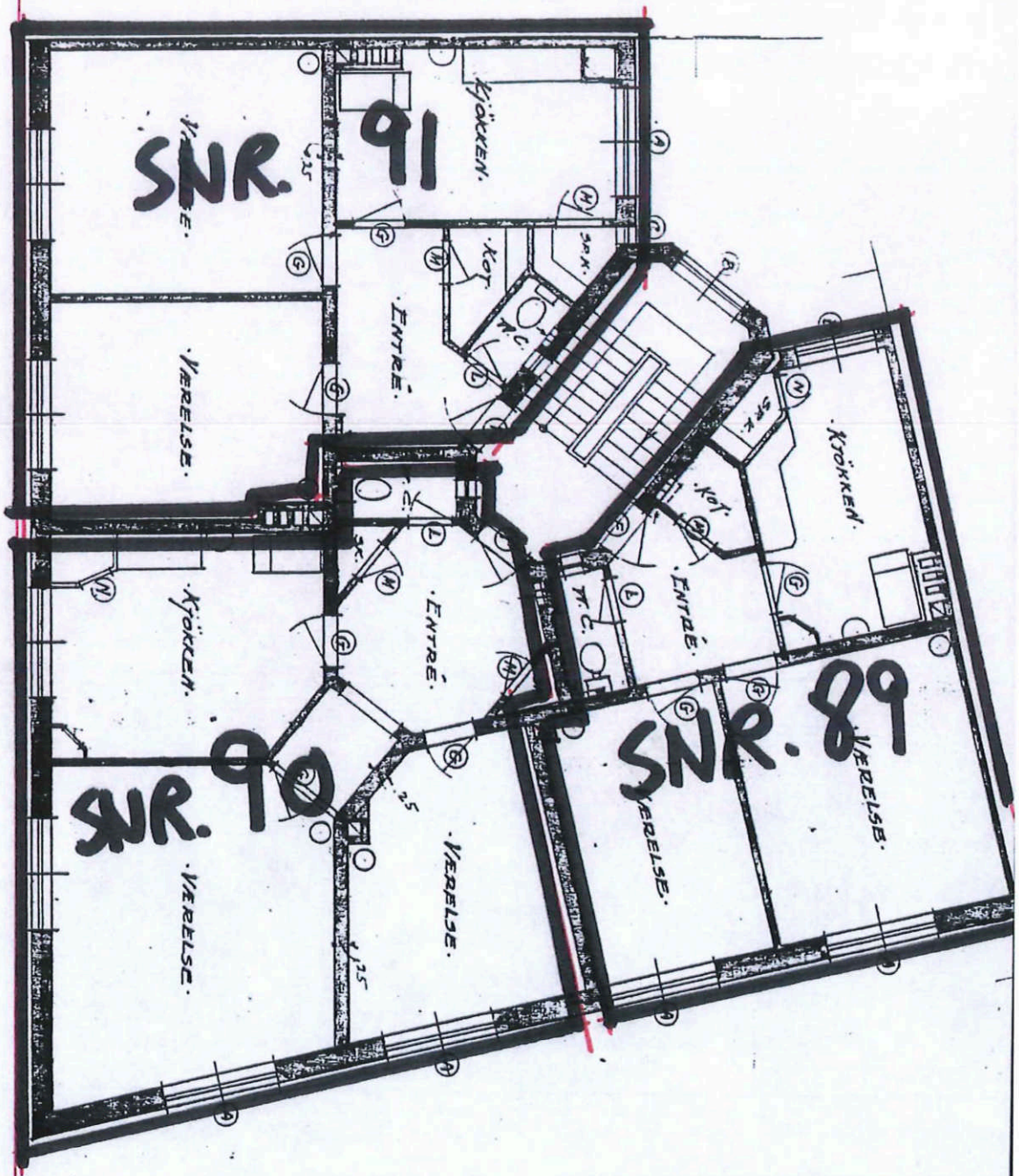
JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV KJELLER
MÅL, 1:100
OSLO, 22.12.82
PER LIE ARKITEKT MNAL

47



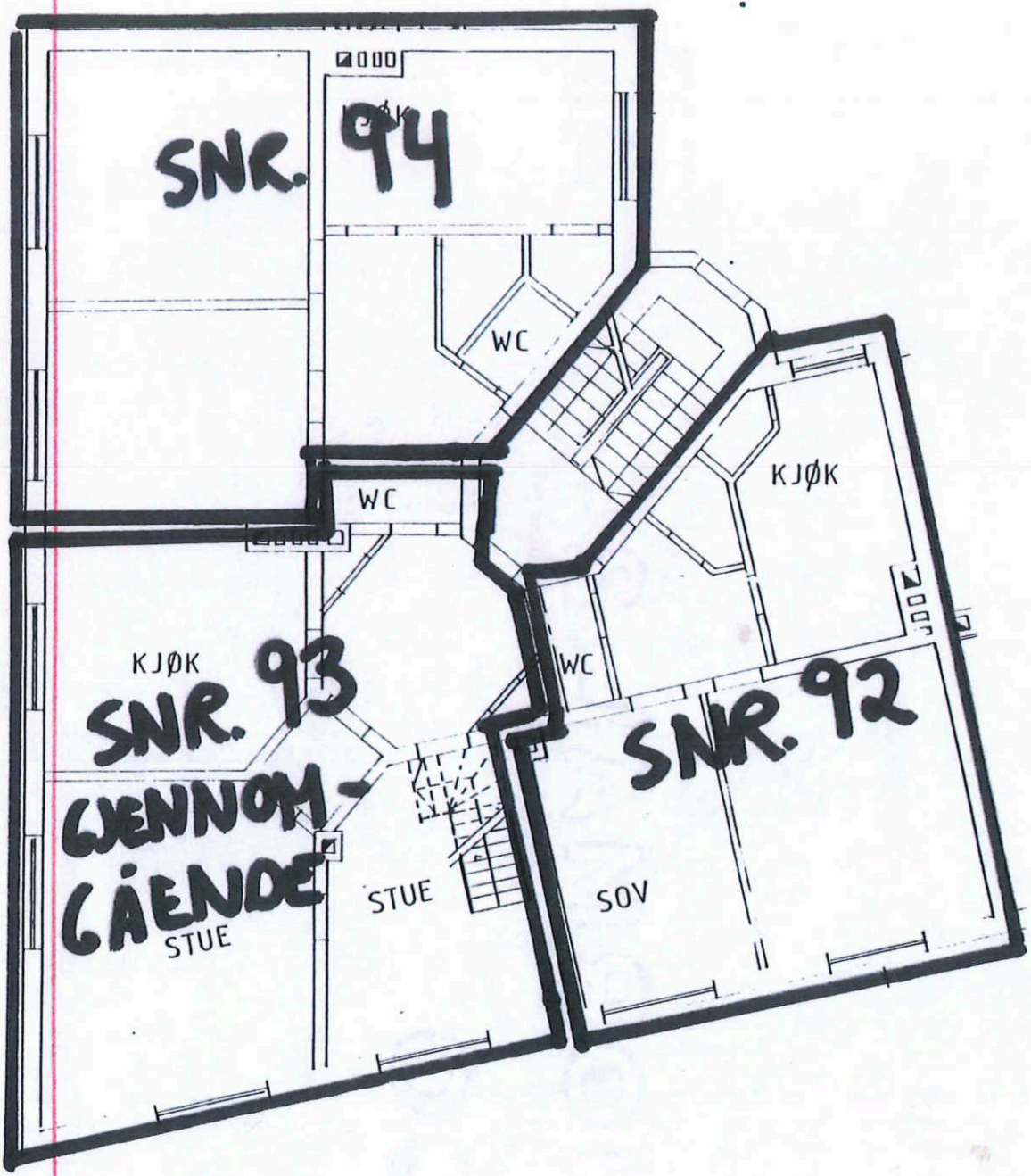
JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV 1 ETG
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

48



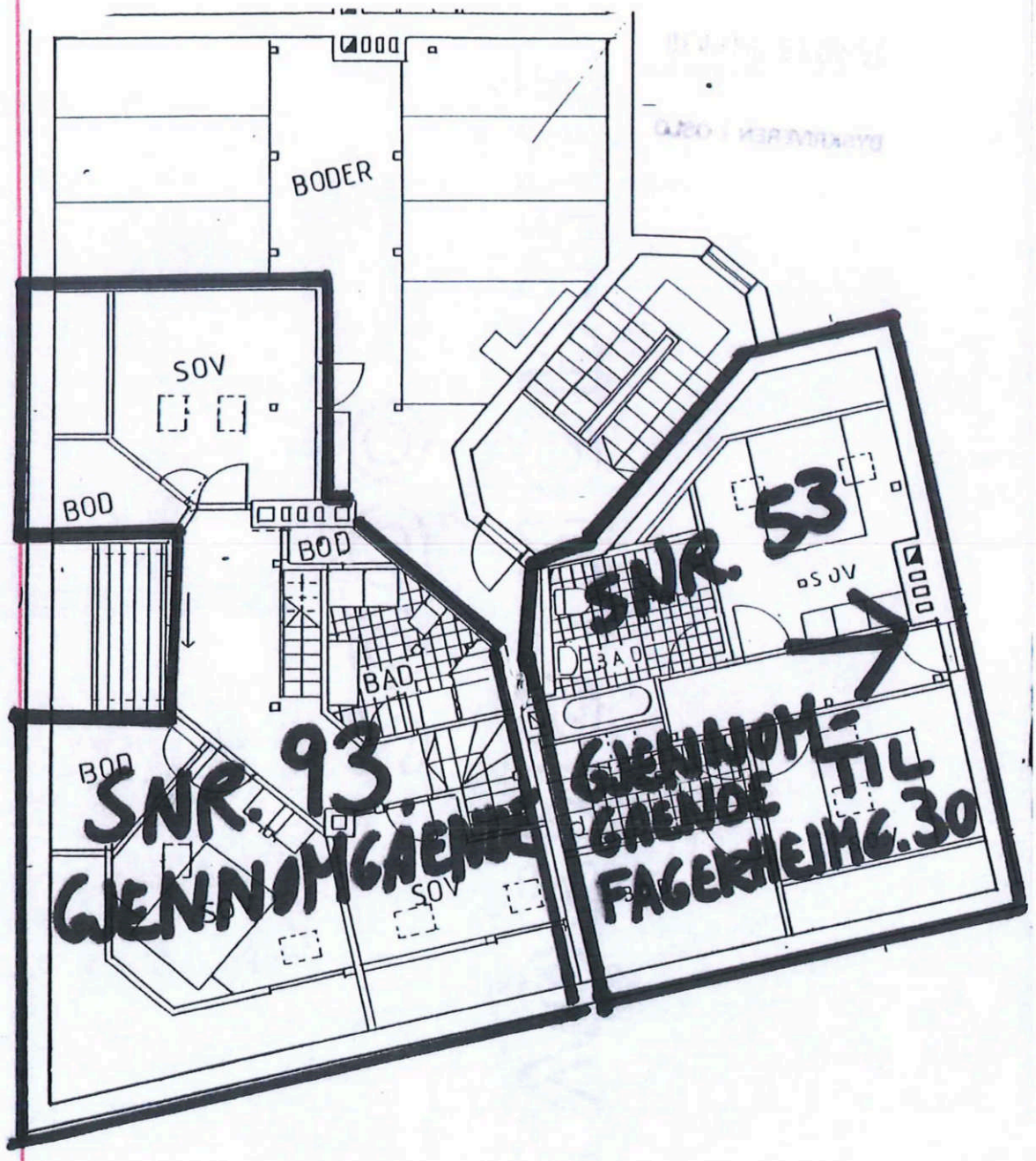
JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV 2. ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

49



JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4
PLAN AV 3 ETG.
MÅL, 1:100
OSLO, 22-12-82
PER LIE ARKITEKT MNAL

50



JOHAN SELMERS GATE 12, OSLO 4 PLAN AV LOFT	
MÅL, 1:100 OSLO, 22-12-82	PER LIE ARKITEKT MNAL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0041 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3682364/25788324
Bestilling: C3 2025-02-20 (5) 151

Dato
20.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2021757	200	30.9.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	9	0	1

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614776381
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	NILSSON FOLKE	H0103	AGATHE GRØNDAHLS GATE 45, 0475 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	9

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2021757 Tinglyst: 30.09.2024
STATENS KARTVERK

15.08.2024 13:33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2021757/200
Uthentet 2025-02-20 14:27

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI H.W.A. 20.09.2024

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Herman W. Altmann

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.
Folke Nilson		971514108
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
Agathe Grøndahlsgate 45	0475	OSLO

2. Opplysninger om eiendommen

* Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	225	9	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

* Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
17		Folke Nilsson	1/1

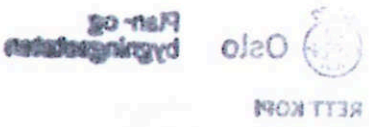
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
17	B	~~103~~ 127	
		Nevner = ~~7254~~ 7278	

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.2024	Folke Nilsson

* Retting utført 29.07.2024 av Herman W. Altmann etter bekreftelse fra innsender 26.07.2024.


Oslo
Plan- og
RETT KOPI

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

En del av kjeller som fellesareal overføres til seksjon 17 som hoveddel. Sameiebrøken endres. Ingen andre endrnger.

* Dokumentavgift: Avgiftsgrunnlag blir 24 kvm * 6000 kr/kvm
= 144 000 kr

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonselere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.2024	Falke Wilsey

* Endring utført 29.07.2024. av Herman W. Altmann etter bekreftelse fra søker 29.07.2024.

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
*			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	Oslo 14.05.2024	Folke Nilsson	Folke Nilsson
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.2024	Folke Nilsson

* Retting utført 29.07.2024 av Herman W. Allmann etter bekreftelse fra innsender 26.07.2024.

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 7.8.2024		ESPEN BERGEK
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 07.08.2024		ARON FØRSTENBERG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	225	9		17

Dato	Underskrift	Stempel
14.8.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
7.8.2024	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av telleme til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Oslo Plan- og bygningsetaten

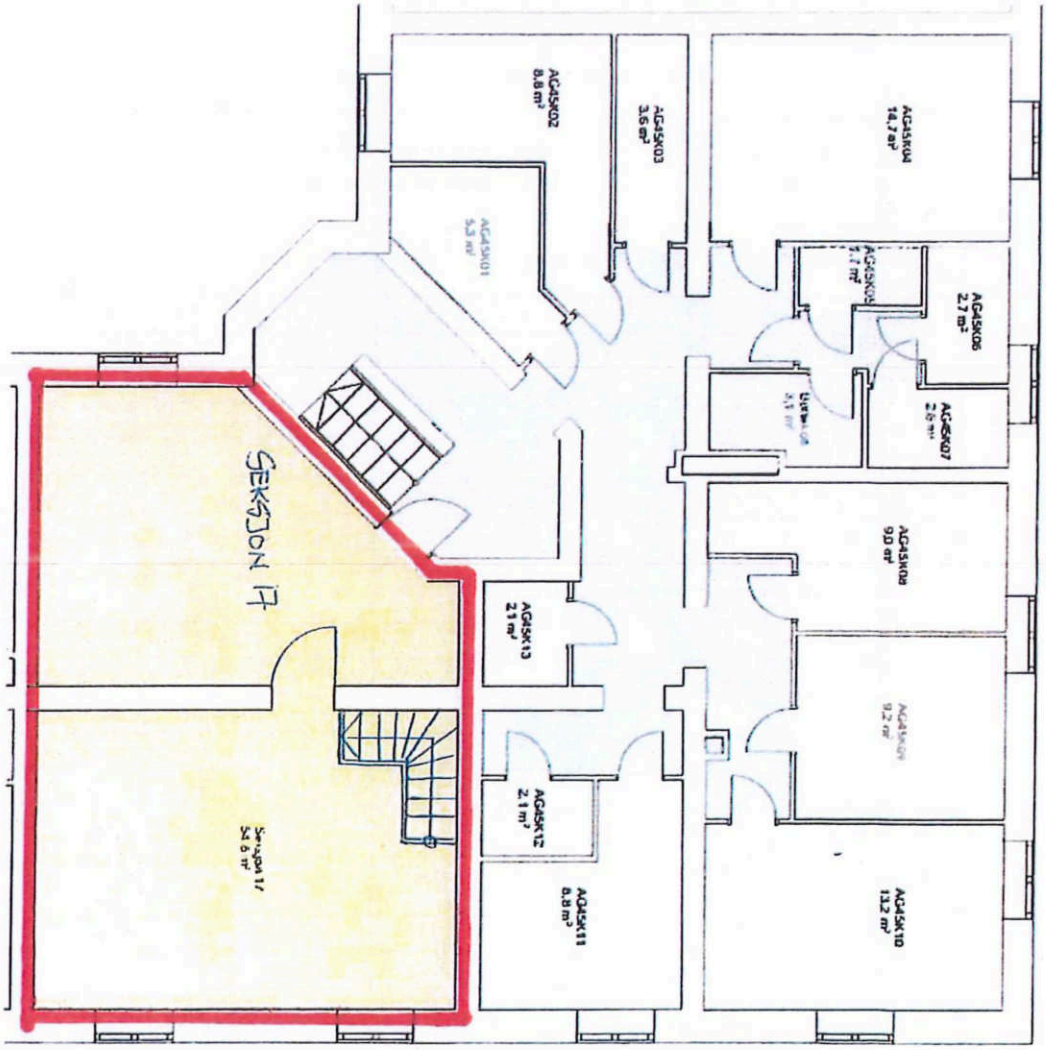
VEDLEGG 1 av 2

Englegården

Tegning: Plan Kjeller

Agathe Grøndahls gate 45

M: 1:100



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 2

Englegården

Plan 1. etasje

Agathe Grendahls gate 45

Soverom
WC
Kjøkken
SNR. 17
Stue

1:100

FDV - instruks

Ordredetaljer :

Ordre nr.	56074
Ordredato	18.07.22
Saksbehandler	Vegard Bjørnstad
Deres ref.	Susanne Due Frantzen
Stikkord	Bad & kjøkken
Overlevert	02.12.22

Kunde :
Susanne Due Frantzen
Johan Selmersgate 12
0475 OSLO

Anleggsadresse :
Johan Selmers gate 12
0475 OSLO

Kommune nr.	301
Gårds nr.	225
Bruks nr.	9
Seksjons nr.	92

INNHOLD

00 Om DDV - instruksen 5
001 Orientering og adresseliste 6
002 Drift og vedlikhold av levert utstyr og matriell 7
Leveranseliste 9
Leverandører/Produsenter 11
Vedlegg 12
Vedlegg 1 12
Vedlegg 2 12
Vedlegg 3 12
Vedlegg 4 12
Vedlegg 5 12
Vedlegg 6 12
Vedlegg 7 12
Vedlegg 8 12
Vedlegg 9 12
Vedlegg 10 12
Vedlegg 11 12
Vedlegg 12 12
Vedlegg 13 12
Vedlegg 14 12
Vedlegg 15 12
Vedlegg 16 12
Vedlegg 17 12
Vedlegg 18 12
Vedlegg 19 12
Vedlegg 20 12
Vedlegg 21 12
Vedlegg 22 12
Vedlegg 23 12
Vedlegg 24 12
Vedlegg 25 12
Vedlegg 26 12
Vedlegg 27 12
Vedlegg 28 12
Vedlegg 29 13
Vedlegg 30 13
Vedlegg 31 13
Vedlegg 32 13
Vedlegg 33 13
Vedlegg 34 13
Vedlegg 35 13
Vedlegg 36 13
Vedlegg 37 13
Vedlegg 38 13
Vedlegg 39 13
Vedlegg 40 13
Vedlegg 41 13

Vedlegg 42 13
Vedlegg 43 13
Vedlegg 44 13
Vedlegg 45 13
Vedlegg 46 13
Vedlegg 47 13
Vedlegg 48 13
Vedlegg 49 13
Vedlegg 50 13
Vedlegg 51 13
Vedlegg 52 13
Vedlegg 53 13
Vedlegg 54 13
Vedlegg 55 13
Vedlegg 56 13
Vedlegg 57 13
Vedlegg 58 14
Vedlegg 59 14
Vedlegg 60 14
Vedlegg 61 14
Vedlegg 62 14
Vedlegg 63 14
Vedlegg 64 14
Vedlegg 65 14
Vedlegg 66 14
Vedlegg 67 14
Vedlegg 68 14
Vedlegg 69 14
Vedlegg 70 14
Vedlegg 71 14
Vedlegg 72 14
Vedlegg 73 14
Vedlegg 74 14
Vedlegg 75 14
Vedlegg 76 14
Vedlegg 77 14
Vedlegg 78 14
Vedlegg 79 14
Vedlegg 80 14
Vedlegg 81 14
Vedlegg 82 14
Vedlegg 83 14
Vedlegg 84 14
Vedlegg 85 14
Vedlegg 86 15
Vedlegg 87 15
Vedlegg 88 15
Vedlegg 89 15

Vedlegg 90 15
Vedlegg 91 15

00 Om DDV - instruksen

Beskrivelse Rehab bad og kjøkken

Du har nå mottatt en dokumentasjon, drifts- og vedlikeholdsinstruks (DDV) for arbeider og installasjoner som rørleggerforetaket og eventuelle samarbeidende foretak har utført.

Hensikten med DDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer,
samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold.
Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.
Ved å følge råd, tips og veiledningene i DDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på f.eks. materiell, utført arbeid eller pris som rørleggerforetaket er ansvarlig for, retter du i første omgang klagen direkte til vårt foretak. Dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen.
Skulle det oppstå en tvist mellom deg og vårt foretak kan du henvende deg til NRLs lokale avdeling som kan hjelpe deg. NRLs reklamasjonsordning er en trygghet for deg som kunde.
Vær også oppmerksom på at hvis uhellet allikevel skulle skje er det lettere å diskutere erstatning med Forsikringsselskapet ved forebyggende vedlikehold.

Lykke til!

NB! For å få opp vedlegg må Adobe Acrobat Reader være installert på PC.

001 Orientering og adresseliste

31 Sanitærinstallasjon

Generelt om ledningsnettet.

- Avløpsledninger
Når det gjelder avløp er det tatt utgangspunkt i eksisterende ledningsnett i bygget, tilpasset ny plassering av utstyr. Endringer er lagt i PP-plast.

- Forbruksvannledninger
For evt nye vannledninger til badet er synlige ledninger lagt av kobber/Alupexrør, og skjulte ledninger lagt som rør i rør system av PEX-rør.

Vannlåser, stengeventiler og lekkasjestoppere

- Vannlåser
I bygget er det montert vannlåser med tiltrekningsmuttrer i plast i kjøkkenbenker og på sanitærutstyr i våtrom.Plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koblingen.

Vær vennlig å kontrollere og eventuelt etterstram mutterne på vannlåser med jevne mellomrom - gjerne en gang i uka i starten, og senere ved behov. Rensing av vannlåser og sluk utføres jevnlig og i henhold til intervaller foreslått under drifts- og vedlikeholdskapitlet i instruksen.

- Stengeventiler i bygget
Orienter aktuelle personer om hvor de ulike stengeventiler forefinnes i bygget. Generelt er det en hovedstoppekran i huset, og vi har montert stoppekran foran hvert utstyr.

- Lekkasjestoppere
Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Ved slik avstengning må rørlegger kontaktes og eventuell lekkasje utbedres før vanntilførsel og lekkasjestopperen aktiveres. Plassering av lekkasjestoppere er beskrevet i kapittelet om drift og vedlikehold.

Adresseliste

LEVERANSE - Rørlegger

FIRMA - ADRESSE OPPLYSNINGER
Veto Rør AS
Hellenvegen 1
2022 Gjerdrum
Tlf 40004089
www.vetoror.no

Daglig leder
Vegard Bjørnstad
Tlf 456 16 645

002 Drift og vedlikhold av levert utstyr og matriell

Kolonnen H*vor ofte m*å ses på som en anbefaling.
For kolonnen H*va må gjøres:* Gå til kapittelet Teknisk brosjyremateriell for nødvendig detaljinformasjon om det aktuelle utstyret.

Utstyr/matriell
Type/Fabrikat
Plassering
Hva må gjøres
Hvor ofte

Armaturer- blandebatterier
Generelt
Generelt
Taut perlatoren i utløpstuten og rens denne
Ved behov

Automatisk lekkasjestoppere
Generelt
Følere er plassert i kjøkkenbenk
Ved alarm eller vannstopp sjekk sensorpunkter under kjøkkenbenk/oppvaskemaskin

Fordelerskap kaldt- og varmtvann
Generelt
Vegg i tørr sone våtrom
Ved eventuell lekkasje dreneres vannet til sluk. Ved oppstått lekkasje - steng ventilene i skapet.

Klosett
Generelt
Våtrom
Rengjøring med ripefrie vaskemidler
Hver uke

Gulvsluk
Generelt
Våtrom
Ta av risten.Rens vannlåsen
Hvert halvår

Hele anlegget
Generelt
Generelt
Generelt ettersyn
Hver vår

Innvendig hovedstengeventil
Generelt
Vaskerom/tekniskrom hoved avstegning til bygget
Stenges ved lekkasje og vedlikehold ved lengre fravær

Kjøkkenbenk
Generelt
Kjøkken
Rengjøring med ripefrie vaskemidler
Hver uke

Sanitærutstyr
Generelt
Våtrom

Rengjøring med ripefrie vaskemidler
Hver uke

Stengeventil sanitærutstyr
Generelt
Varmt- og kaldtvannsledning- avstengning respektive utstyr
Stenges ved lekkasje og vedlikehold

Vannlåser
Generelt
Generelt
Kontroller at vannlåsen er tett/tørr. Eventuelt ettertrekk muttere på vannlås. Tøm/rens vannlåsen
Jevnli g rensin g- hvert halvår

Leveranseliste

Vedlegg	Varenr.	Beskrivelse	Leverandør
	100080	SLANGEKLEMME ABA ORIG.	Ahlsell Norge AS VB Handel
	106014	Nagleskive NB 8X22X1.5 EZ	Ahlsell Norge AS VB Handel
	120202300	Dusjvegg ARC 20 Frame, Clear,	INR Norge AS VB Handel
Vedlegg 1	2000619	110X3 MA RØR 3M	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 2	2003319	110X75 MA GREN ENK 87,5	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 3	2006429	75 MA INNSTIKKHYLSE F/PVC	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 4	2007829	75 ULTRAJET-KOBLING RUSTFRI	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 5	2007839	110 ULTRAJET-KOBLING RUSTFRI	Heidenreich AS VB Handel
	2010135	110X58 PREIS GREN ENK 45	Heidenreich AS VB Handel
	2010933	110 mm A-Collection jetkopling	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 6	2200141	110 x 90 mm PP kortovergang	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 7	2200142	90 mm PP dobbelmuffe	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 8	2206974	50X40 SMARTLINE KORTOVERGANG	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 9	2207001	40X1000 PP SMARTLINE RØR	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 10	2207004	50X1000 PP SMARTLINE RØR	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 11	2207005	50 mm PP Smartline rør u/muffe	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 12	2207013	BEND 40 MM 15° PP HVIT M/1 NIP	Brødrene Dahl AS VB Handel
Vedlegg 13	2207022	40 PP BEND 45 SMARTLINE	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 14	2207023	50 PP BEND 45 SMARTLINE	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 15	2207031	40 mm x 88° PP Smartline bend	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 16	2207032	50 mm x 88° PP Smartline bend	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 17	2207037	50X50 PP GREN 45 SMARTLINE	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 18	2207057	40 MM PP SMARTLINE DOBBELMUFFE	Brødrene Dahl AS VB Handel
Vedlegg 19	2207066	50 x 40 mm PP Smartline overg.	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 20	2207074	50 MM PP SMARTLINE SNEPPKLAMME	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 21	2207077	40 PP SKJØTENIPPEL SMARTLINE	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 22	2207078	50 mm PP Smartline kobling	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 23	2207084	40 mm PP Smartline avløpstrakt	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 24	2207134	50 PP TERS F/SPISSENDE SMARTLI	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 25	2207154	40 PP TERS F/SPISSENDE SMARTLI	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 26	2207164	40X32 GUMMIOVERGANG SMARTLINE	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 27	2207245	110X90 PP OVERG M/110 SKJØTENI	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 28	2214043	40 x 1000 mm PP rør m/muffe	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 29	2214506	DOBBELMUFFE 50 PP WAFIX HVIT W	Brødrene Dahl AS VB Handel
Vedlegg 30	2214536	50 PP BEND 45 HVIT WAFIX	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 31	2214541	40 MM X 88° PP-HT BEND HVITWA	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 32	2215324	75 PP DOBBELMUFFE SORT WAFIX	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 33	2215328	75 PP BEND 15 SORT WAFIX	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 34	2215331	75 PP BEND 30 SORT WAFIX	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 35	2215333	75 PP BEND 45 SORT WAFIX	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 36	2215342	75/50 PP GRENRØR 45 SORT WAFIX	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 37	3401442	75 K-SLUK SIDE	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 38	3441116	200 PENDELKONSOLL U/STØTTE FZV	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 39	3441123	300 PENDELKONSOLL U/STØTTEFZV	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 40	3442043	M8 x 150 mm. gjengestift 4.6	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 41	3445909	21 - 27 mm Proclamp skruklamm.	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 42	3445929	74-84 KLAMMER M/DEMPG PROCLAMP	Heidenreich AS VB Handel
	3446579	108-114 PROCLAMP SNAP 60 M/DEM	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 43	3448062	15/12 mm Unic TT plastklammer	Ahlsell Norge AS VB Handel
	3511106	8 x 50 mm Kombiskrue	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 44	3511679	20-23 mm Jirva Premium 280 skr	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 45	3511688	74-80 mm Jirva Premium 280 skr	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 46	4242166	HG Talis E 110 servantbatteri	Ahlsell Norge AS VB Handel
	4404728	VB COMO TAKDUSJ, KROM	

Vedlegg 47	4511326	SLANGESTUSS 45GR M/MUT.1"X3/4"	Brødrene Dahl AS VB Handel
Vedlegg 48	4513396	SERV.ALBUE PUM HVIT M/LUKTSP.	Brødrene Dahl AS VB Handel
	4513474	50/40 x 1 1/4"-1 1/2"-2" Univ.	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 49	4520023	50 mm Smartline rettløpsvannlå	Ahlsell Norge AS VB Handel
	5002611	10x0.8mm halvh.forkr kobberrør	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 50	5020115	3/4" slangeskjøt	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 51	5020143	3/8" mess albu innv./utv.	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 52	5020373	3/8" mess ansatsnippel	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 53	5020374	1/2" mess ansatsnippel	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 54	5020395	1/2" x 3/8" mess ansatsnippel	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 55	5020396	3/4" x 3/8" mess ansatsnippel	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 56	5020429	3/4" x 1/2" mess overg.nippel	Ahlsell Norge AS VB Handel
	5020503N5	3/8" mess T-rør	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 57	5022674	1/2"x3/4" slangenipp utv.gj	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 58	5052593	15mm x 1/2" kobber nippelmuffe	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 59	5067346	10 mm x 1/2" FPL platealbu	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 60	5111513	12 MM SANIPEX RØR-I-RØR KVEIL	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 61	5111515	16 SANIPEX RØR I RØR KVEIL A 5	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 62	5111631	1/2"X12MM VEGGBOKS 90°M/FORLE	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 63	5111727	Tetthylse f/12 mm rør	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 64	5111728	Tetthylse f/16 mm rør	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 65	5111755	16 mm fordeler 1	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 66	5111763	12 mm fordeler 2	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 67	5111835	1" kapp f/fordeler	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 68	5111845	1" plugg f/fordeler	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 69	5112094	1/2" x 16 mm tippunion	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 70	5112104	1/2" x 16 mm union	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 71	5112166	10 cu x 12 mm fkr. union	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 72	5112185	16 mm union	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 73	5112205	1" x 3/4" albu f/fordeler	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 74	5112558	Festeskinne cc 150 mm dobbel	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 75	5112633	12 SANIPEX PLAST KLAMMER ENKEL	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 76	5112636	12 SANIPEX PLASTKLAMMER DOB. F	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 77	5112705	SIKLEMIKK F/SANIPEX SANIPEX 57	Brødrene Dahl AS VB Handel
Vedlegg 78	5112908	1/2" x 10 mm Vinkelventil	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 79	5112923	1/2" x 3/4 Eks.kupling	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 80	5113211	FORDELERSKAP 5 M/DØR OG RAMME,	Heidenreich AS VB Handel
Vedlegg 81	5113288	25-34 SANIPEX SKAPGENNOMFØRING	Heidenreich AS VB Handel
	560308	Mutter M8 EZ I4032 8.0	Ahlsell Norge AS VB Handel
	5648442	"FLOWSTOP EASY 1/2"" M/2KUPLI	
	5648476	SENSOR FOR SD, WINNER OG EASY	
Vedlegg 83	5663269	1/2 x 3/4" vaskemaskinkr.	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 84	5665004	1/2" kuleventil m/stålhendel	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 85	5665023	3/8" kuleventil m/vinge	Ahlsell Norge AS VB Handel
Vedlegg 86	6023625	VB O.Novo compact DF veggskål	Ahlsell Norge AS VB Handel
	6122462	TECENOWBETJENINGSPLATE.FORKROM	
	6192727	1120MM TECEWC INNBYGNINGSSISTE	
	9290313	SLANGE ARMERT PVC 19MM 1422301	Brødrene Dahl AS VB Handel
Vedlegg 89	9301559	1/2Rx1/2R L-2000mm trykkslange	Ahlsell Norge AS VB Handel
	9308216	SLANGEKLEMME ABA 19- 28 AL-ZN	Brødrene Dahl AS VB Handel
	9417091	22X13X2000 CONEL FLEX EL SLANG	Heidenreich AS VB Handel

Leverandører/Produsenter

Navn	Adresse	Kontakt
Ahlsell Norge AS VB Handel		
Brødrene Dahl AS VB Handel		
Heidenreich AS VB Handel		
INR Norge AS VB Handel		

Vedlegg

Vedlegg 1 'Vare_2000619.pdf'

Vedlegg 2 'Vare_2003319.pdf'

Vedlegg 3 'Vare_2006429.pdf'

Vedlegg 4 'Vare_2007829.pdf'

Vedlegg 5 'Vare_2007839.pdf'

Vedlegg 6 'Vare_2200141.pdf'

Vedlegg 7 'Vare_2200142.pdf'

Vedlegg 8 'Vare_2206974.pdf'

Vedlegg 9 'Vare_2207001.pdf'

Vedlegg 10 'Vare_2207004.pdf'

Vedlegg 11 'Vare_2207005.pdf'

Vedlegg 12 'Vare_2207013.pdf'

Vedlegg 13 'Vare_2207022.pdf'

Vedlegg 14 'Vare_2207023.pdf'

Vedlegg 15 'Vare_2207031.pdf'

Vedlegg 16 'Vare_2207032.pdf'

Vedlegg 17 'Vare_2207037.pdf'

Vedlegg 18 'Vare_2207057.pdf'

Vedlegg 19 'Vare_2207066.pdf'

Vedlegg 20 'Vare_2207074.pdf'

Vedlegg 21 'Vare_2207077.pdf'

Vedlegg 22 'Vare_2207078.pdf'

Vedlegg 23 'Vare_2207084.pdf'

Vedlegg 24 'Vare_2207134.pdf'

Vedlegg 25 'Vare_2207154.pdf'

Vedlegg 26 'Vare_2207164.pdf'

Vedlegg 27 'Vare_2207245.pdf'

Vedlegg 28 'Vare_2214043.pdf'

Vedlegg 29 'Vare_2214506.pdf'

Vedlegg 30 'Vare_2214536.pdf'

Vedlegg 31 'Vare_2214541.pdf'

Vedlegg 32 'Vare_2215324.pdf'

Vedlegg 33 'Vare_2215328.pdf'

Vedlegg 34 'Vare_2215331.pdf'

Vedlegg 35 'Vare_2215333.pdf'

Vedlegg 36 'Vare_2215342.pdf'

Vedlegg 37 'Vare_3401442.pdf'

Vedlegg 38 'Vare_3441116.pdf'

Vedlegg 39 'Vare_3441123.pdf'

Vedlegg 40 'Vare_3442043.pdf'

Vedlegg 41 'Vare_3445909.pdf'

Vedlegg 42 'Vare_3445929.pdf'

Vedlegg 43 'Vare_3448062.pdf'

Vedlegg 44 'Vare_3511679.pdf'

Vedlegg 45 'Vare_3511688.pdf'

Vedlegg 46 'Vare_4242166.pdf'

Vedlegg 47 'Vare_4511326.pdf'

Vedlegg 48 'Vare_4513396.pdf'

Vedlegg 49 'Vare_4520023.pdf'

Vedlegg 50 'Vare_5020115.pdf'

Vedlegg 51 'Vare_5020143.pdf'

Vedlegg 52 'Vare_5020373.pdf'

Vedlegg 53 'Vare_5020374.pdf'

Vedlegg 54 'Vare_5020395.pdf'

Vedlegg 55 'Vare_5020396.pdf'

Vedlegg 56 'Vare_5020429.pdf'

Vedlegg 57 'Vare_5022674.pdf'

Vedlegg 58 'Vare_5052593.pdf'

Vedlegg 59 'Vare_5067346.pdf'

Vedlegg 60 'Vare_5111513.pdf'

Vedlegg 61 'Vare_5111515.pdf'

Vedlegg 62 'Vare_5111631.pdf'

Vedlegg 63 'Vare_5111727.pdf'

Vedlegg 64 'Vare_5111728.pdf'

Vedlegg 65 'Vare_5111755.pdf'

Vedlegg 66 'Vare_5111763.pdf'

Vedlegg 67 'Vare_5111835.pdf'

Vedlegg 68 'Vare_5111845.pdf'

Vedlegg 69 'Vare_5112094.pdf'

Vedlegg 70 'Vare_5112104.pdf'

Vedlegg 71 'Vare_5112166.pdf'

Vedlegg 72 'Vare_5112185.pdf'

Vedlegg 73 'Vare_5112205.pdf'

Vedlegg 74 'Vare_5112558.pdf'

Vedlegg 75 'Vare_5112633.pdf'

Vedlegg 76 'Vare_5112636.pdf'

Vedlegg 77 'Vare_5112705.pdf'

Vedlegg 78 'Vare_5112908.pdf'

Vedlegg 79 'Vare_5112923.pdf'

Vedlegg 80 'Vare_5113211.pdf'

Vedlegg 81 'Vare_5113288.pdf'

Vedlegg 82 'Vare_5648442.pdf'

Vedlegg 83 'Vare_5663269.pdf'

Vedlegg 84 'Vare_5665004.pdf'

Vedlegg 85 'Vare_5665023.pdf'

Vedlegg 86 'Vare_6023625.pdf'

Vedlegg 87 'Vare_6122462.pdf'

Vedlegg 88 'Vare_6192727.pdf'

Vedlegg 89 'Vare_9301559.pdf'

Vedlegg 90 'Vare_4404728.pdf'

Vedlegg 91 'INR vedlikeholdsrad-for-dusjvegger-no-16'

Veto Rør as
Hellenvegen 1
2022 GJERDRUM

Foretaksreg. NO 989 347 799 MVA
Telefon 400 04 089
E-post post@vetoror.no

Dokumentasjon

Veto Rør AS
Hellenvegen 1, 2022 Gjerdrum
Tlf 40004089
E-post post@vetoror.no
Org.nr 989347799

Kunde adresse	Johan Selmersgate 12 0475 OSLO
Arbeidsadresse	
Adresse	Anniken Due
Adresse 2	Johan Selmers gate 12
Gård og bruksnummer	
Postnummer og poststed	0475 OSLO

Ordre	56074
Hovedansvarlig	-
Utførelses dato	09-01-2023
Notat	Bad og kjøkken
Kundereferanse	Susanne Due Frantzen

Oppstartssjekkliste
Bygningsområde: Rehabilitering av bad

1. Før oppstart av oppdrag, smittevern for rørlegger og kunde
   - [x] Vi sikrer før arbeidets oppstart at det er vurdert risiko for arbeid hos kunde og vår kunde er informert om våre retningslinjer for smittevern. Vi påser å følge gjeldende retningslinjer fra FHI for vår og våres kunders helse.

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:30

2. Bilde av arbeidstegning og tegningsnummer er vedlagt.
   - [x] Kontroll av arbeidsbeskrivelse er utført og arbeidstegninger er ikke nødvendig for denne type oppdrag

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:30

3. Start kjøring til oppdrag
   - [x] Ok

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:30

4. HMS vurdering av arbeidsplassen
   - [x] Grønn

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:30

5. Bilde før oppstart
   - [x] Bilde









Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:32

6. Tildekking
   - [x] Ikke aktuelt

Sist endret av Anders Leirud - 26-09-2022 06:47

310 Sanitær - Våtromspakke
Bygningsområde: Rehabilitering av bad

1. Demontering
   - [x] Utføres

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:34

310 Våtrom - Demontering

1. HMS vurdering av arbeidsplass -
   - [x] Grønn

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:32

2. Ta bilde av utstyr før demontering
   - [x] Ok






Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:33

3. Forsvarlig plugging av røranlegg
   - [x] Ikke aktuelt

   Rør er kappet bort

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:33

5. Ta bilde av utført arbeid
   - [x] Bilde



Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:34

6. Signatur
   - [x] Signer



Sist endret av Anders Leirud - 26-09-2022 06:47

2. Røropplegg
   - [x] Utføres

Sist endret av Anders Leirud - 26-09-2022 06:47

310 Sanitær - Røropplegg

1. Bilde av arbeidstegning og tegningsummer er vedlagt.
   - [x] Ikke aktuelt

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:42

2. HMS vurdering av arbeidsplass -
   - [x] Grønn

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:42

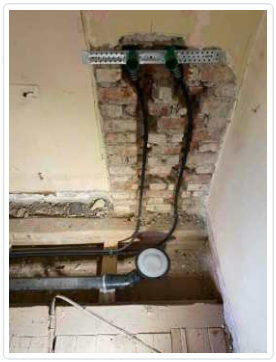
3. Lydforhold avløp
   - [x] Ok

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:42

4. Branngjennomføringer
   - [x] Ikke aktuelt

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:42

5. Sluk og innfestning av sluk er ok?
   - [x] Ok





Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

6. Lufting og stakepunkt etter forskrifter

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

7. Klamring og fall på avløp iht. krav

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

8. Tersing av avløp

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

9. Type rør system

- [x] Sanipex

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

10. Rør og deler beregnet for samme system

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

11. Legging og klamring iht. leverandørens leggebeskrivelse

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

12. Plassering av fordelerskap og drenering hensiktsmessig

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

13. Endetetting av varerør

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

14. Kursoversikt fordeler

- [x] Ok



Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 07:58

15. Trykkprøving

- [x] Vann

  Ok

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

16. Merking av spikerslag for sanitærutstyr

- [x] Ikke aktuelt

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

17. Merking av inspeksjonsluke

- [x] Ikke aktuelt

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

18. Annet

- [x] Bilde

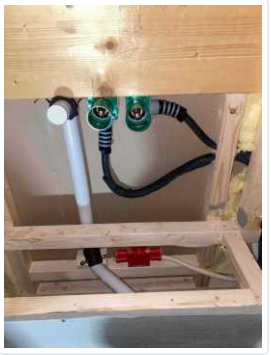
  Kjøkken.



Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:43

19. Ta bilde av utført arbeid

- [x] Bilde



Vann og avløp til servant.



Avløp servant



Avløp servant



Fordelerskap montert og delvis tilkoblet.





Klosettramme monterte og tilkoblet med vann og avløp.



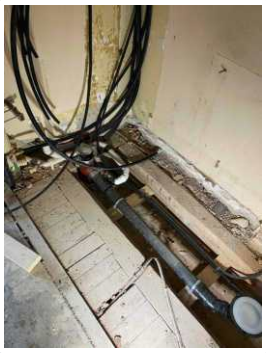


Rør i rør klamret





Opplegg med avløp og vann til dusj.





Avløp med forgreininger til sluk og avløp for servant og kjøkken.





Rør i rør trukket til servant, kjøkken, vaskemaskin og dusj.





Hobedstoppekran for leiligheten. Samt ny og mer robust klamring for vann og avløp videre opp.

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:48

20. Signatur

- [x] Signer



Sist endret av Anders Leirud - 26-09-2022 06:47

3. Innbyggningssisterne

- [x] Innbyggningssisterne

Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:49

310 Sanitær - Innbyggningssisterne

1. Er det tatt ut korrekt veggramme
   - [x] Ok

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:48

2. Type veggskål er avklart før montering av veggramme
   - [x] Ok

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:48

3. Lekkasjesikring er ivaretatt
   - [x] Ok

     Membran er smurt på gulv og i kassa

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:48

4. Er veggrammen montert iht. leverandørens monteringsanvisning - ta bilde av montertingsanvisningen
   - [x] Ja

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:49

5. Informert kunden om mulighet for trekkerør til fremtidig dusjtoalett
   - [x] Ikke aktuelt

   Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:49

6. Ta bilde av utført arbeid
   - [x] Bilde





Sist endret av Anders Leirud - 23-09-2022 09:49

7. Signatur
   - [x] Signer



Sist endret av Anders Leirud - 26-09-2022 06:47

4. Utstyrsmontering
   - [x] Utføres

Sist endret av Anders Leirud - 05-12-2022 07:29

310 Våtrom - Utstyrsmontering

1. Utstyr montert iht. tegning
   - [x] Ikke aktuelt

   Sist endret av Anders Leirud - 02-12-2022 10:34

2. HMS vurdering av arbeidsplass -
   - [x] Grønn

   Sist endret av Anders Leirud - 02-12-2022 10:34

3. Produkt levert av
   - [x] Annet

     Noe har kunden levert og noe utstyr har utførende rørleggerfirma levert.

   Sist endret av Anders Leirud - 02-12-2022 10:35

4. Funksjonstest utstyr/armatur
   - [x] Kontroller varmt og kaldt vann i alle tappepunkter

     Ok
   - [x] Rens alle sluk og vannlåser

     Ok
   - [x] Etterstramning av alle vannlåser

     Ok

   Sist endret av Anders Leirud - 02-12-2022 10:35

5. Merking av vannlås og hovedstoppekran
   - [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 02-12-2022 10:35

6. Annet
   - [x] Bilde

     Ferdig tilkoblet kjøkken




Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:00

7. Ta bilde av utført arbeid
   - [x] Bilde



Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:01

8. Signatur
   - [x] Signer



Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:02

Veto Rør-avslutningssjekkliste
Bygningsområde: Rehabilitering av bad

1. Ordre utført iht. avtalen
   - [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:01

2. Bilde og beskrivelse av utført arbeid
   - [x] Beskrivelse

     Ligger i andre sjekklister

Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:01

3. Kildesortering av avfall

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:02

---

4. Deponeringsavgift

- [x] Ikke aktuelt

Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:02

---

5. Registrering timer, materiell og km

- [x] Ok

Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:02

---

6. Takk for oppdraget

- [x] Oppdrag avsluttet

  Vi har nå avsluttet vårt oppdrag hos deg og vi vil sende dokumentasjonen på utført arbeid til boligmappa på nett. Vi takker for oppdraget og håper du blir fornøyd med jobben vi har gjort.

Sist endret av Anders Leirud - 09-01-2023 08:02

Dokumentasjon

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tlf 22225840
E-post line@sostreneamundsen.no
Org.nr 992719133

Kunde navn	Sameiet Englegården -Torshov Kvartal Xiv.B
Kunde adresse	c/o FRAM Forvaltning AS 1671 Kråkerøy
Arbeidsadresse	
Adresse	Johan Selmers Gate 8
Adresse 2	-
Gård og bruksnummer	-
Postnummer og poststed	0475 OSLO

Ordre	22030
Hovedansvarlig	-
Utførelses dato	28-02-2024
Notat	Sjekke lyd i rør Aron Furstenberg Englegården Torshov 94106656
Kundereferanse	Støy i vannrør

Oppstartssjekkliste
Bygningsområde: -

1. Før oppstart av oppdrag, smittevern for rørlegger og kunde
   - [x] Vi sikrer før arbeidets oppstart at det er vurdert risiko for arbeid hos kunde og vår kunde er informert om våre retningslinjer for smittevern. Vi påser å følge gjeldende retningslinjer fra FHI for vår og våres kunders helse.

   Sist endret av Pepe Ortiz - 27-09-2023 08:04

2. Beskrivelse og- eller arbeidstegning er vedlagt
   - [x] Ok

   Sist endret av Pepe Ortiz - 27-09-2023 08:04

3. Start kjøring til oppdrag
   - [x] SMS til kunde

   Sist endret av Pepe Ortiz - 27-09-2023 08:04

4. HMS vurdering av arbeidsplassen
   - [x] Grønn

   Sist endret av Pepe Ortiz - 27-09-2023 08:04

5. Bilde før oppstart
   - [x] Bilde




   Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 13:01

6. Tildekking
   - [x] Ok

     Utført av kunde

   Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 14:07

Avslutningssjekkliste
Bygningsområde: -

1. Ordre utført iht. avtalen
   - [x] Ok

   Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 13:02

2. Monteringsanvisningen er fulgt
   - [x] Ok

   Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 13:02

3. Bilde og beskrivelse av utført arbeid
   - [x] Bilde















   Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 13:02

4. Kildesortering og deponering av avfall
   - [x] Ok

   Liten

   Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 13:02

5. Registrering timer, materiell og km

- [x] Ok

Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 13:02

---

6. Takk for oppdraget

- [x] SMS

Sist endret av Pepe Ortiz - 28-02-2024 14:07

SL-36-01 Erklæring om samsvar:

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:		Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:			
Kundenreverk:			
OV Størrelse:		Målepunktid:	

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anleggsinformasjon:

Utførelse;

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	☑ Vedlikehold	☐ Reparasjon

Anvendte normer;

☑ NEK 400	☑ Andre: 2022

Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Soverom 2: Trekt kabler og klargjort for komplettering Vaskerom: Trekt kabler, borret til downlights og klargjort for komplettering. Entré: Trekt kabler, borret til downlights og klargjort for komplettering. Bad: Trekt kabler, og klargjort for komplettering.

Overlevert dokumentasjon

- ☐ Kursfortegnelse
- ☐ Tegninger
- ☑ Bruksanvisninger
- ☑ Sluttkontrollskjema
- ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg
- ☑ Risikovurdering / prosjektering
- ☐ Annet:

Date:	2022-10-03	Montør:	Halvor Nyløkken

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 02424 - Orgnr: 996 446 972 - www.boligelektrikeren.no

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll:

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:	3	Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:	Leilighet		
Kundenreverk:			
OV Størrelse:	2x40	Målepunktid:	

Kontrollpunkter:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Kommentar	Avvik
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	◉	○		○
Er kabler og utstyr betryggende festet	◉	○		○
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	◉	○		○
Er kapslingsgraden ivaretatt	◉	○		○
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»	◉	○		○
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet	○	◉		○
Er effektbrytere og motorvern riktig justert	○	◉		○
Er tilkoblinger foretatt med rett moment	◉	○		○
Går strømmåler riktig vei	◉	○		○
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere	◉	○		○
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser	◉	○		○
Er IP grad tilpasset omgivelsene	◉	○		○
Er nødvendig markering av ledere utført	◉	○		○
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1	◉	○		○
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A	◉	○		○
Er selektivitet ivaretatt	◉	○		○

Er alle tilkoblinger riktig utført	◉	○		○
Er skjult varme dokumentert og fotografert	○	◉		○
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier	◉	○		○
Er advarseltakster montert	◉	○		○
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks	◉	○		○
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet	○	◉		○
Er det tatt hensyn til soner	○	◉		○
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert	○	◉		○
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig	○	◉		○
Generellt				
Er spenningsfall målt og notert	○	◉		○
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1	◉	○		○
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks	○	◉		○
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen	○	◉		○
Er det montert kabler med ekvivalent mm2	○	◉		○

Alle avvik skal registreres på avviksskjema.
Alle relevante målinger registreres nedenfor.

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH	**F.eks <500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget**		
Målested	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2022-07-20
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2022-07-20

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**		
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
3	Kjøkken	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-07-20

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**	
Kurs nr:	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
3	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-07-20

Måling av fasespenninger (spenningsfall)						
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Målested**	**Måleresultat lengste koblingspunkt**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
3	Kjøkken	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Kjøkken	V		2022-07-20

☑ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE		lk2min må være høyere enn 4,8xln på B-kar. / 9,5xln på C-kar. 15xln på D-kar. OBS! Hvis lk3max over 10kA					
Kurs nr:	**Berørte steder**	**Målested**	**Måleresultat = lk2max**		**lk3max = lk2max*1,15**	**lk2min = lk2max*0,76**	**Dato/Sign**
3	Kjøkken		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2022-07-20

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA		Typisk resultat > 1 Ω			
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
3	Kjøkken	Kjøkken	Ω		2022-07-20

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD	Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB					
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
3	Kjøkken		mA	S		2022-07-20

☑ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaene utfyllt		

Kommentar:

Anlegget er ikke spenningssatt.

Date:	2022-07-20	Månde:	Montør:	Halvor Nyløkken

SL-36-01 Erklæring om samsvar:

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:	3	Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:	Leilighet		
Kundenreverk:			
OV Størrelse:	2x40	Målepunktid:	

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anleggsinformasjon:

Utførelse;

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	☑ Vedlikehold	☐ Reparasjon

Anvendte normer;

☑ NEK 400	☐ Andre:

Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Kjøkken: Legge røranlegg og veggbokser til diverse uttak over kjøkkenbenk, vegglamper, og fast installerte apparater på kjøkken.

Overlevert dokumentasjon

- ☐ Kursfortegnelse
- ☐ Tegninger
- ☑ Bruksanvisninger
- ☑ Sluttkontrollskjema
- ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg
- ☑ Risikovurdering / prosjektering
- ☐ Annet:

Date:	2022-07-20	Montør:	Halvor Nyløkken

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 02424 - Orgnr: 996 446 972 - www.boligelektrikeren.no

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll:

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:	3	Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:	Leilighet		
Kundenreverk:			
OV Størrelse:	2x40	Målepunktid:	

Kontrollpunkter:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Kommentar	Avvik
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	◉	○		○
Er kabler og utstyr betryggende festet	◉	○		○
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	◉	○		○
Er kapslingsgraden ivaretatt	◉	○		○
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»	○	◉		○
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet	○	◉		○
Er effektbrytere og motorvern riktig justert	○	◉		○
Er tilkoblinger foretatt med rett moment	○	◉		○
Går strømmåler riktig vei	○	◉		○
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere	○	◉		○
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser	○	◉		○
Er IP grad tilpasset omgivelsene	◉	○		○
Er nødvendig markering av ledere utført	◉	○		○
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1	◉	○		○
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A	◉	○		○
Er selektivitet ivaretatt	◉	○		○

Er alle tilkoblinger riktig utført	◉	○		○
Er skjult varme dokumentert og fotografert	○	◉		○
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier	◉	○		○
Er advarseltakster montert	◉	○		○
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks	◉	○		○
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet	○	◉		○
Er det tatt hensyn til soner	○	◉		○
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert	○	◉		○
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig	○	◉		○
Generellt				
Er spenningsfall målt og notert	○	◉		○
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1	○	◉		○
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks	○	◉		○
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen	○	◉		○
Er det montert kabler med ekvivalent mm2	○	◉		○

Alle avvik skal registreres på avviksskjema.
Alle relevante målinger registreres nedenfor.

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH	**F.eks <500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget**		
Målested	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2022-08-03
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2022-08-03

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**		
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
8	Stue	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-08-03

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**	
Kurs nr:	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
8	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-08-03

Måling av fasespenninger (spenningsfall)						
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Målested**	**Måleresultat lengste koblingspunkt**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
8	Stue	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Stue	V		2022-08-03

☑ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE		lk2min må være høyere enn 4,8xln på B-kar. / 9,5xln på C-kar. 15xln på D-kar. OBS! Hvis lk3max over 10kA					
Kurs nr:	**Berørte steder**	**Målested**	**Måleresultat = lk2max**		**lk3max = lk2max*1,15**	**lk2min = lk2max*0,76**	**Dato/Sign**
8	Stue		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2022-08-03

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA		Typisk resultat > 1 Ω			
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
8	Stue	Stue	Ω		2022-08-03

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD	Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB					
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
8	Stue		mA	S		2022-08-03

☑ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaene utfyllt		

Kommentar:

Anlegget er ikke spenningssatt, arbeidet skal ferdigstilles på et senere tidspunkt.

Date:	2022-08-03	Månde:	Montør:	Halvor Nyløkken

SL-36-01 Erklæring om samsvar:

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:	3	Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:	Leilighet		
Kundenreverk:			
OV Størrelse:		Målepunktid:	

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anleggsinformasjon:

Utførelse;

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	☑ Vedlikehold	☐ Reparasjon

Anvendte normer;

☑ NEK 400	☑ Andre: NEK400:2022

Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Sikringsskap: Erstatte eksisterende sikringer med nye jordfeilautomater. montere nye siringer for de nye kursene til kjøkken ig diverse. Montere ny hovedsikring og overspenningsvern. Entre: Montere skjult anlegg for downlights Vaskerom: Montere skjult anlegg for downlights, og stikkontakter.

Overlevert dokumentasjon

- ☑ Kursfortegnelse
- ☐ Tegninger
- ☑ Bruksanvisninger
- ☑ Sluttkontrollskjema
- ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg
- ☑ Risikovurdering / prosjektering
- ☐ Annet:

Date:	2022-08-25	Montør:	Halvor Nyløkken

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 02424 - Orgnr: 996 446 972 - www.boligelektrikeren.no

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll:

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:	3	Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:	Leilighet		
Kundenreverk:			
OV Størrelse:	2x40	Målepunktid:	

Kontrollpunkter:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Kommentar	Avvik
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	◉	○		○
Er kabler og utstyr betryggende festet	◉	○		○
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	◉	○		○
Er kapslingsgraden ivaretatt	◉	○		○
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»	◉	○		○
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet	○	◉		○
Er effektbrytere og motorvern riktig justert	○	◉		○
Er tilkoblinger foretatt med rett moment	◉	○		○
Går strømmåler riktig vei	◉	○		○
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere	○	◉		○
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser	○	◉		○
Er IP grad tilpasset omgivelsene	◉	○		○
Er nødvendig markering av ledere utført	◉	○		○
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1	◉	○		○
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A	◉	○		○
Er selektivitet ivaretatt	◉	○		○

Er alle tilkoblinger riktig utført	○	◉		○
Er skjult varme dokumentert og fotografert	◉	○		○
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier	◉	○		○
Er advarseltakster montert	◉	○		○
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks	◉	○		○
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet	○	◉		○
Er det tatt hensyn til soner	○	◉		○
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert	○	◉		○
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig	○	◉		○
Generellt				
Er spenningsfall målt og notert	○	◉		○
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1	○	◉		○
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks	○	◉		○
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen	○	◉		○
Er det montert kabler med ekvivalent mm2	○	◉		○

Alle avvik skal registreres på avviksskjema.
Alle relevante målinger registreres nedenfor.

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH	**F.eks <500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget**		
Målested	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2022-07-19
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2022-07-19

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**		
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
5	Bad	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-07-19

☐ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**	
Kurs nr:	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
5	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-07-19

Måling av fasespenninger (spenningsfall)						
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Målested**	**Måleresultat lengste koblingspunkt**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
5	Bad	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Bad	V		2022-07-19

☑ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE		lk2min må være høyere enn 4,8xln på B-kar. / 9,5xln på C-kar. 15xln på D-kar. OBS! Hvis lk3max over 10kA					
Kurs nr:	**Berørte steder**	**Målested**	**Måleresultat = lk2max**		**lk3max = lk2max*1,15**	**lk2min = lk2max*0,76**	**Dato/Sign**
5	Bad		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2022-07-19

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA		Typisk resultat > 1 Ω			
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
5	Bad	Bad	Ω		2022-07-19

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD	Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB					
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
5	Bad		mA	S		2022-07-19

☑ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaene utfyllt		

Kommentar:

ANlegget er ikke spenningssatt.

Date:	2022-07-19	Månde:	Montør:	Halvor Nyløkken

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll:

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:	3	Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:	Leilighet		
Kundenreverk:			
OV Størrelse:		Målepunktid:	

Kontrollpunkter:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Kommentar	Avvik
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	◉	○		○
Er kabler og utstyr betryggende festet	◉	○		○
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	◉	○		○
Er kapslingsgraden ivaretatt	◉	○		○
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»	○	◉		○
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet	○	◉		○
Er effektbrytere og motorvern riktig justert	○	◉		○
Er tilkoblinger foretatt med rett moment	◉	○		○
Går strømmåler riktig vei	◉	○		○
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere	◉	○		○
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser	◉	○		○
Er IP grad tilpasset omgivelsene	◉	○		○
Er nødvendig markering av ledere utført	◉	○		○
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1	◉	○		○
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A	◉	○		○
Er selektivitet ivaretatt	◉	○		○

Er alle tilkoblinger riktig utført	◉	○		○
Er skjult varme dokumentert og fotografert	○	◉		○
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier	◉	○		○
Er advarseltakster montert	◉	○		○
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks	◉	○		○
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet	○	◉		○
Er det tatt hensyn til soner	○	◉		○
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert	○	◉		○
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig	○	◉		○
Generellt				
Er spenningsfall målt og notert	○	◉		○
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1	○	◉		○
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks	○	◉		○
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen	○	◉		○
Er det montert kabler med ekvivalent mm2	○	◉		○

Alle avvik skal registreres på avviksskjema.
Alle relevante målinger registreres nedenfor.

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH	**F.eks <500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget**		
Målested	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2022-08-25
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2022-08-25

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**		
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
1	Sikringsskap	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-08-25
0	Entre,Vaskerom	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-08-25

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**	
Kurs nr:	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
1	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-08-25
0	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-08-25

Måling av fasespenninger (spenningsfall)

Kurs nr:	Berørte steder:	Måleresultat	Målested	Måleresultat lengste koblingspunkt	Kommentar	Dato/Sign
1	Sikringsskap	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Sikringsskap	V		2022-08-25
0	Entre,Vaskerom	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Entre	V		2022-08-25

☑ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE		lk2min må være høyere enn 4,8xln på B-kar. / 9,5xln på C-kar. 15xln på D-kar. OBS! Hvis lk3max over 10kA					
Kurs nr:	**Berørte steder**	**Målested**	**Måleresultat = lk2max**		**lk3max = lk2max*1,15**	**lk2min = lk2max*0,76**	**Dato/Sign**
1	Sikringsskap		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2022-08-25
0	Entre,Vaskerom		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2022-08-25

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA		Typisk resultat > 1 Ω			
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
1	Sikringsskap	Sikringsskap	Ω		2022-08-25
0	Entre,Vaskerom	Entre	Ω		2022-08-25

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD	Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB					
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
1	Sikringsskap		mA	S		2022-08-25
0	Entre,Vaskerom		mA	S		2022-08-25

☑ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaene utfyllt		

Kommentar:

Anlegget er ikke spenningssatt. Arbeidet skal ferdigstilles på et senere tidspunkt.

Date:	2022-08-25	Månde:	Montør:	Halvor Nyløkken

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll:

Kunde:	Tobias Wolff Frantzen - 46143	**Ordre nr:**	
Adresse:	Johan Selmers gate 12	Tlf nr:	98036809
Etg:		Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	tob96@icloud.com
Anleggstype:			
Kundenreverk:			
OV Størrelse:		Målepunktid:	

Kontrollpunkter:

Visuell kontroll	Ok	Ikke aktuelt	Kommentar	Avvik
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	◉	○		○
Er kabler og utstyr betryggende festet	◉	○		○
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	◉	○		○
Er kapslingsgraden ivaretatt	◉	○		○
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»	○	◉		○
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet	○	◉		○
Er effektbrytere og motorvern riktig justert	○	◉		○
Er tilkoblinger foretatt med rett moment	◉	○		○
Går strømmåler riktig vei	◉	○		○
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere	◉	○		○
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser	◉	○		○
Er IP grad tilpasset omgivelsene	◉	○		○
Er nødvendig markering av ledere utført	◉	○		○
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1	◉	○		○
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A	◉	○		○
Er selektivitet ivaretatt	◉	○		○

Er alle tilkoblinger riktig utført	◉	○		○
Er skjult varme dokumentert og fotografert	○	◉		○
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier	◉	○		○
Er advarseltakster montert	◉	○		○
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks	◉	○		○
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet	○	◉		○
Er det tatt hensyn til soner	○	◉		○
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert	○	◉		○
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig	○	◉		○
Generellt				
Er spenningsfall målt og notert	○	◉		○
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1	○	◉		○
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks	○	◉		○
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen	○	◉		○
Er det montert kabler med ekvivalent mm2	○	◉		○

Alle avvik skal registreres på avviksskjema.
Alle relevante målinger registreres nedenfor.

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH	**F.eks <500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget**		
Målested	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2022-12-13
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2022-12-13

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**		
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
1	Kjøkken	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-12-13

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**	
Kurs nr:	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
1	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2022-12-13

Måling av fasespenninger (spenningsfall)						
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Målested**	**Måleresultat lengste koblingspunkt**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
1	Kjøkken	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Kjøkken	234 V		2022-12-13

☐ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE		lk2min må være høyere enn 4,8xln på B-kar. / 9,5xln på C-kar. 15xln på D-kar. OBS! Hvis lk3max over 10kA					
Kurs nr:	**Berørte steder**	**Målested**	**Måleresultat = lk2max**		**lk3max = lk2max*1,15**	**lk2min = lk2max*0,76**	**Dato/Sign**
1	Kjøkken		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2022-12-13

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA		Typisk resultat > 1 Ω			
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
1	Kjøkken	Kjøkken	Ω		2022-12-13

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD	Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB					
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
1	Kjøkken		mA	S	Testknapp OK	2022-12-13

☐ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaene utfyllt		

Kommentar:

Funksjonstestet.

Date:	2022-12-13	Månde:	Montør:	Halvor Nyløkken

Henriksen Peisforum Oslo AS

Brobekkveien 115, 0582 Oslo. Tlf: 22 65 40 88. Faks: 22 65 24 37.
E-post: oslo@peisforum.no Foretaksnr: 859 894 372

Nr 013591

Kontrollskjema for ildsteder

Eier: SUSANNE DUE FRANTZEN
Produkt: ILD 7 ECO
E-mail:
Effekt i kW: 3-6
Adresse: JOHAN SELMERS GATE 12
Skorsteinstype: TEGL/REHABLITERT
Postnr og sted: 0475 OSLO
Fjernet produkt: JA

Følgende ble kontrollert under installasjonen:

Kontrollpunkt	Ja	Nei
Er ildstedet montert etter monteringsanvisning?	☒	☐
Kontrollert avstand til brannmur?	☒	☐
Kontrollert avstand til brennbart materiale?	☒	☐
Kontrollert avstand til tak?	☒	☐
Er det plate og/eller foran ildstedet?	☒	☐
Tåler gulvet vekten av ildstedet med omramming?	☒	☐
Er det feiemuligheter?	☒	☐
Er ildstedet koblet til uteluft?	☐	☒
Er røykrøret montert i skorsteinen etter skorsteinsprodusentens anvisninger?	☒	☐
Har skorsteinen passende dimensjon?	☒	☐
Finnes monteringsanvisningen på plass?	☒	☐

Annet .....

Kontrollerklæring

Installasjonen er kontrollert ved hjelp av:		
Utfylt sjekkliste	☒	☐
Visuell kontroll	☒	☐
Røykpatron	☐	☒
Videokamera	☐	☒
I henhold til monteringsveiledning	☒	☐

Installert OSLO (Sted) 24.10.24 (Dato) Gunn B Hagen (Eiers og eventuelt installatørs signatur)

Installasjonen er kontrollert og funnet i orden.

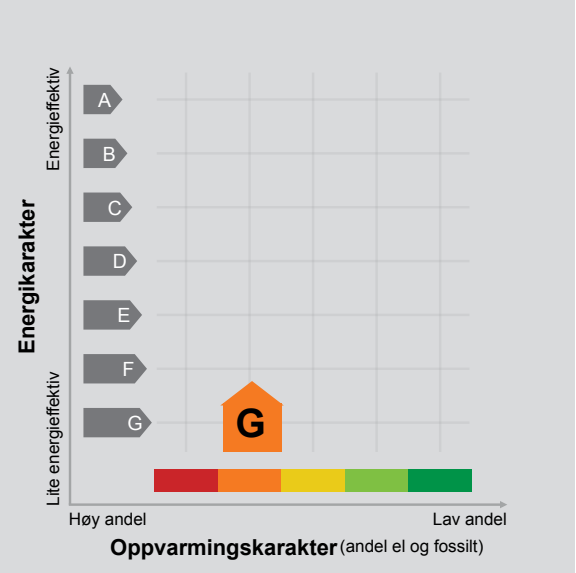
OSLO (Sted) 24.10.24 (Dato) Gunn B Hagen (Kontrollør)

Det er myndighetskrav at kontrollerklæring finnes. Sørg for at denne siden blir utfylt og ta godt vare på denne, samt monterings- og bruksanvisningen, da begge er et verdipapir for boligen.

Cal Trykk AS • 69 36 68 90

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Selmers gate 12
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555628
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-154782
Dato	13.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig

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

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:
Johan Selmers gate 12, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 9, Snr. 92, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251018

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
