PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

JOLLY KRAMER-JOHANSENS GATE 2

Vedlegg

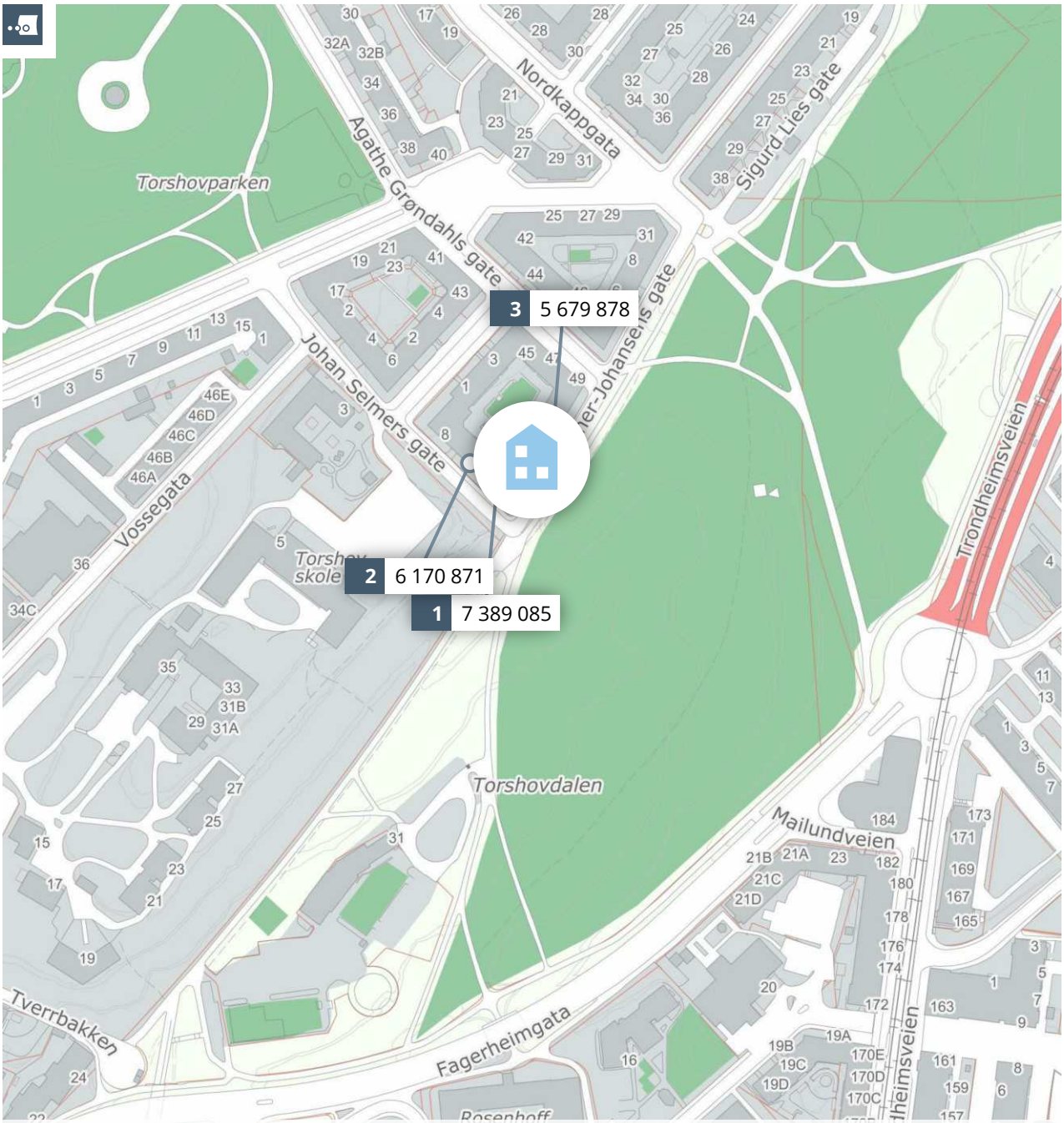
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

JOLLY KRAMER-JOHANSENS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 14.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jolly Kramer-Johansens gate 2, 0475 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 225 BNR 9 FNR 0 SNR 47 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 10

Verdivurdert til

5 350 000

216 483	5 566 483	101 209
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	4 420
Formue	12 800
Soverom	2
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Selmers gate 12 59 m² 1924 3. etg 2 sov	02.09.2025	6 250 000	**7 150 000**	239 085	7 389 085	**125 239**
2 Johan Selmers gate 10 55 m² 1925 2. etg 1 sov	29.04.2025	5 950 000	**5 950 000**	220 871	6 170 871	**112 198**
3 Jolly Kramer-Johansens gate 4 54 m² 1928 3. etg 1 sov	21.05.2025	5 490 000	**5 460 000**	219 878	5 679 878	**105 183**

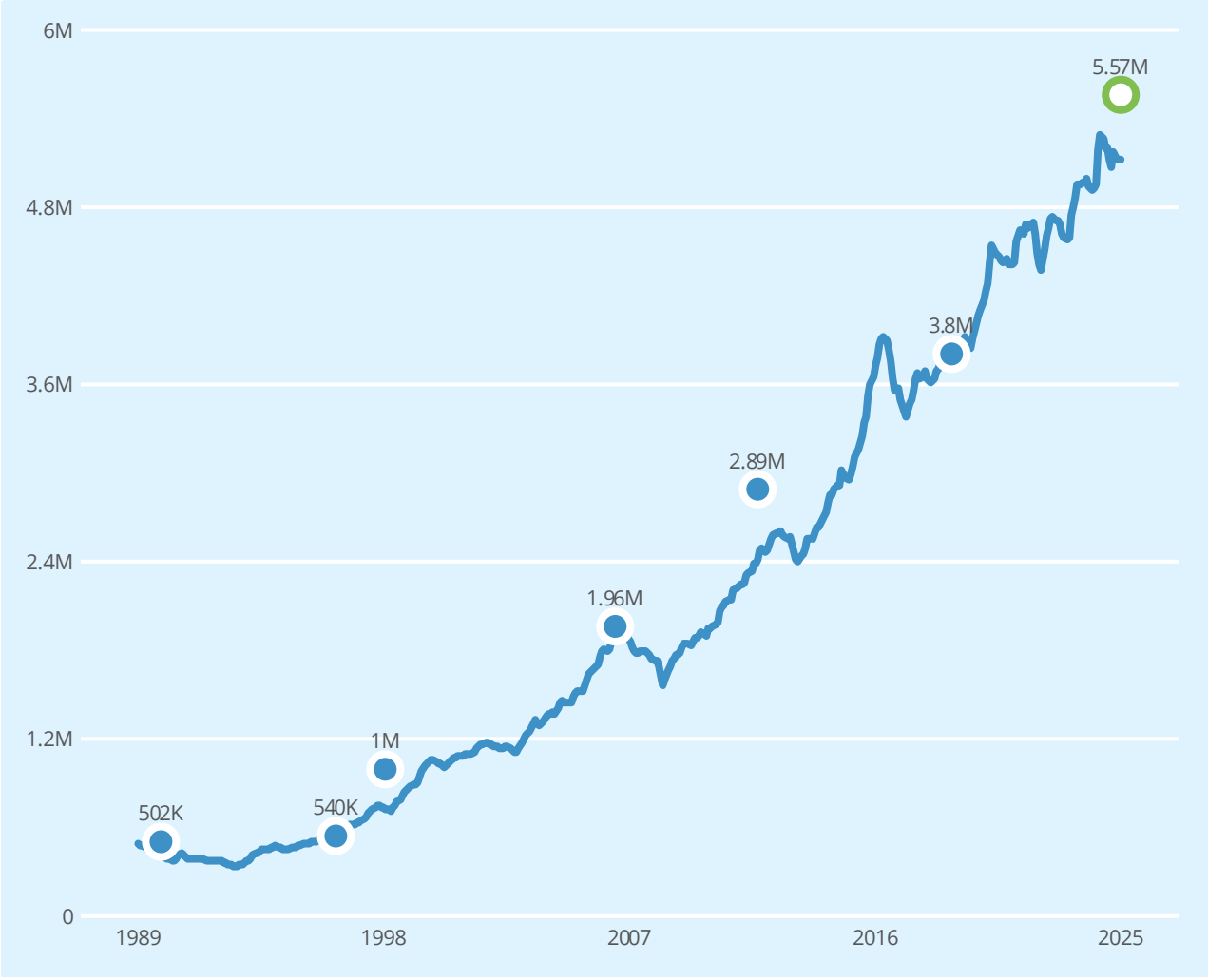
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2019	27.08.2019	02.10.2019	3 600 000	3 500 000	302 468	3 802 468	
11.06.2012	19.06.2012	27.09.2012	2 300 000	2 800 000	87 258	2 887 258	
02.03.2007	12.03.2007	04.05.2007	1 800 000	1 900 000	62 716	1 962 716	
23.08.2004		23.08.2004	-	1 028 000	-	1 028 000	2
22.09.1998		22.09.1998	-	1 000 000	-	1 000 000	
08.11.1996		08.11.1996	-	540 000	-	540 000	
18.05.1990		18.05.1990	-	502 000	-	502 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 10 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
149
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 10 grunnkrets siste 6 mnd

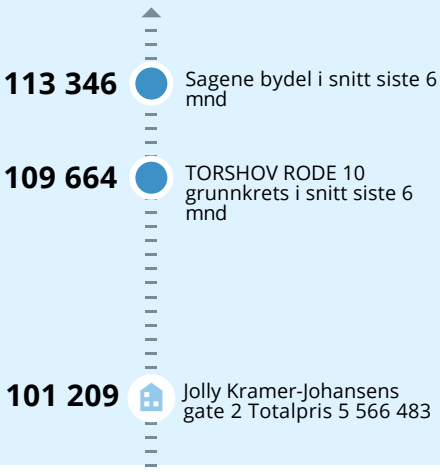
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Jolly Kramer-Johansens gate 2, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 9, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25342 **Referansenummer:** DH4755

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

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

tt@taksator.no

906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg på dusjbad.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Takhøy kjøkkeninnredning, flyttet i 2023.
Innredning med glatte, folierte fronter og sokkelskuffer.
Brunbeiset benkeplate i heltre, med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt dusjbad med ukjent alder.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Separat toalettrom/wc med servant og veggmontert klosett.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

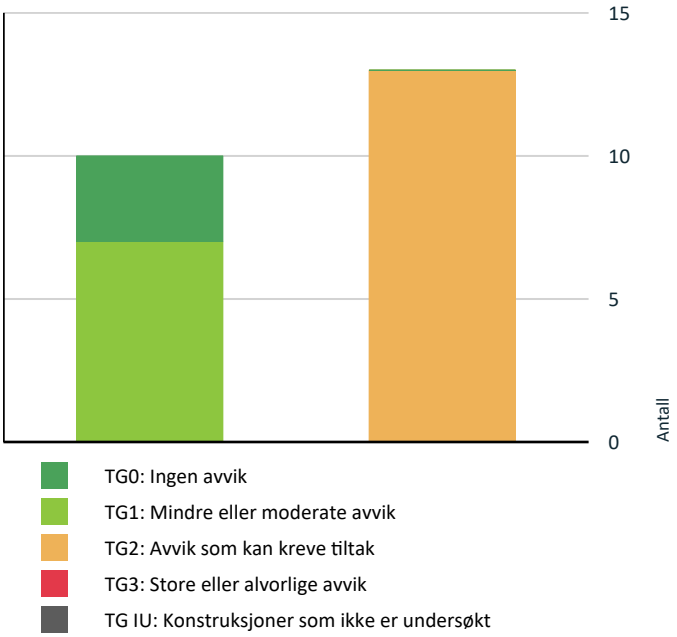
3-roms leilighet i 2. etasje

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

Det er forskjell på dagens planløsning og originale byggetegninger.
- Kjøkken er flyttet ut i tidligere spisestue.
- Det er etablert et ekstra soverom (satt opp lettvegg mot dagens kjøkken).

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1924

Anvendelse
Bygård over 3 etasje, kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

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 Entrédør

Eldre brannklassifisert entrédør (B30) med kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Døren er 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset, slammet 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.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater.

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 wc.
Mosaikfliser på dusjbad.
Malt gulv (mikrosement) i entré/gang.
Ellers lakkerte, originale tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på dusjbad.

———

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

Det montert vindu i vegg mellom gang og kjøkken.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (halogen) i entré/gang og på dusjbad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,84 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført detaljerte analyser av etasjeskillere.

Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere, i stue målt til ca. 17 mm gjennom hele stuen.

Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Steinplate under og foran ildsted.

Ny rentbrennende peisovn ble installert i 2020 (opplyst av eier).

Tilstandsrapport

Installasjonen ble utført av Mur Og Pipeservice AS.
Dokumentasjon er ikke forelagt takstmann.

———

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 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

Glass, foliert skyvedør mellom kjøkken og det ene soverommet.

Ved befaring pågikk det arbeider med å gjøre ferdig åpning mellom stue og kjøkken.
Dette utføres som egeninnsats av eier.

———

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 alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.
Knirk i et par dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Plassbygd skap med malt dør i entré/gang.

Soverom 1:
- Skapinnredning med glatte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Flislagt dusjbad med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

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.



2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (halogen) i himling.

Noen skruehull i veggfliser, hovedsakelig utenfor dusjsone, tettet med silikon/fugemasse.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Denne type bygningsdeler på våtrom gis TG2 når de har nådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Og forventet levetid er i henhold til Sintef på 20 år. Dermed vil bad/våtrom som er over 10 år få TG2, selv om det ikke er observert alvorlige feil, skader, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller fukt.

———

Det er pr. idag ikke behov for tiltak.
Det er ikke unormalt at dører og vinduer blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører, vinduer og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.
Dette er under 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.
På grunn av rommet størrelse og dusjsonens plassering kan det være vanskelig å montere dusjkabinett.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant i hvitt porselen.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

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

———

Ny servant ble montert i 2021.
Det ble også lagt opp opplegg for vaskemaskin samt skiftet dusjdører.
Arbeidene ble utført av Auke Rør AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 20.09.2023.

———

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg.

Tilluft via luftehull i dørblad (kun ett hull).

Eier opplyser at opprinnelig lufteventil i himling er tettet mot luftekanal.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Noe dårlig tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Rommets tilluftsløsning bør bedres.
Det er derfor viktig å ha døren noe åpen ved dusjing, inntil ventilasjonen er bedret.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning, flyttet i 2023.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Sokkelskuffer.
Brunbeiset benkeplate i heltre, med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

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.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Avtrekk i overskap. Skapet har ingen videre utlufting.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

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

———

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv. Nye fliser ble lagt i 2023 etter installasjon av nytt klosett.
Flissatte og malte vegger.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftehull i dørblad.

Servant på vegg.
Speil på vegg over servant.

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

———

Tilstandsrapport

Ny servant ble montert i 2021.

Nytt klosett ble montert i 2023.
Arbeidene ble utført av Auke Rør AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 20.09.2023.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det påpekes at det ikke er fliser på gulv ved innkassing for innebygd sisterne.
Dette gjør at det en liten kant ved innkassing.

Det er heller ikke benyttet membran bak innkassing.
Dette kan føre til vannpåkjenning på ubeskyttede bygningsdeler, ved en eventuell lekkasje i innkassingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være utfordrende å utbedre påpekte avvik, slik bygningendele er nå.
Men det må ved senere oppgradering/modernisering utføres tiltak som tilfredsstiller dagens krav og anbefalinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er plassert i fordelerskap i skap på soverom 1.
Adkomst via luke i skap.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til dusjbad (rom med sluk).

Det er ikke benyttet endetetting/plugging på rør på toalettrom/wc.

Det er ikke benyttet endetetting/plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør på kjøkken.

Intern stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran i kjeller.

——

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap på kjøkken og på wc.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Det er heler ikke sluk i disse rommene.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.







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.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på toalettrom/wc samt elektriske styrt avtrekksventil på yttervegg på dusjbad.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone på kjøkken. Avtrekk ført opp i overskap.
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.

Tilstandsrapport

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Opprinnelig veggventil på soverom 1 (opprinnelig kjøkken) er tapet igjen og ikke i funksjon.

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.

Opprinnelig ventil på soverom 1 bør åpnes for å opprette tiltenkt funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i skap på soverom 1.
Bereder på 116 Liter, merket med produksjonsår 2008.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.





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.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

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

Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2024.
Det ble da utført utbedringer etter avvik funnet ved rutinemessig EL-tilsyn av Elvia.
Arbeidene ble utført av Alpha Elektro AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 17,02.2024.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2023.
Arbeidene ble utført av Alpha Elektro AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 07.09.2023.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2021.
Arbeidene ble utført av Alpha Elektro AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 22.06.2021.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2019.
Arbeidene ble utført av Fixel.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger.

For detaljert oversikt over utførte arbeider henvises det til eier som har oversikt.

———

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)?

Tilstandsrapport

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.
Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

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

Tilstandsrapport





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Eier har også installert 2 røykvarslere som kommuniserer med hverandre, i stue og på soverom ved kjøkken.

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

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

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

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

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon 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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

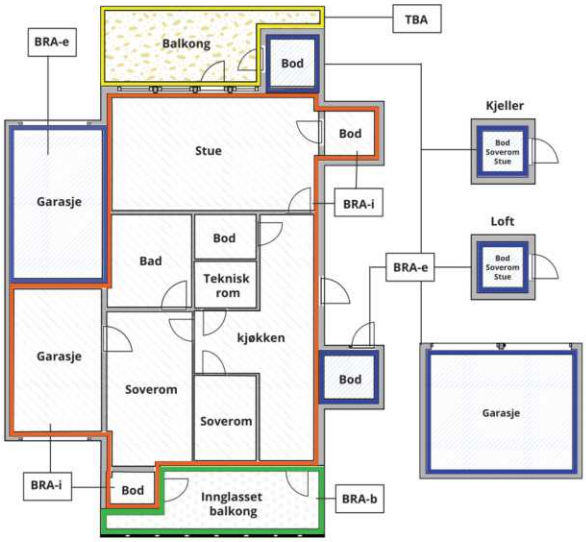
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	55			55	
Kjeller		9		9	
Loft		3		3	
SUM	**55**	**12**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, toalettrom/wc, dusjbad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, toalettrom/wc, dusjbad, 2 soverom, kjøkken og stue.

———

Kjeller:
Bod på ca. 9 m² merket JKJ2K07

Loft:
Bod på ca. 3 m² merket JKJ2L01

———

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er forskjell på dagens planløsning og originale byggetegninger.
- Kjøkken er flyttet ut i tidligere spisestue.
- Det er etablert et ekstra soverom (satt opp lettvegg mot dagens kjøkken).

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: 2023:
- Flytting av kjøkken
- Nytt klosett ble montert.

2020:
- Montering av ny rentbrennende peisovn (opplyst av eier).

2021:
- Montert ny servant på bad. Det ble også lagt opp opplegg for vaskemaskin samt skiftet dusjdører.
- Montert ny servant på wc.

Det ble også utført diverse elektriske arbeider i 2021, 2023 og 2024.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2. etasje	55	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	May Lohne Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	9		47	4588.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Jolly Kramer-Johansens gate 2

Hjemmelshaver
May LohneEvensen
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 (reguleres hvert 10.e år).
Festekontrakt inngått år: 1951 - Utløper år: 1921.
Kontrakten ble forlenget ved utgang.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B	66 / 7278	971514108

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 12 800 31.12.2024	Kr. 216 483 01.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. 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. 4 420,- pr. måned (kr. 53 040,- 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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

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).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeårene.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

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
Egenerklæringsskjema	12.11.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DH4755

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.
154251082

Selger 1 navn
May Lohne Evensen

Gateadresse
Jolly Kramer-Johansens gate 2

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251082

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny håndvask og kran både på bad og toalettrom, samt opplegg vaskemaskin og byttet dusjdører på bad. Byttet til vegghengt toalett på toalettrom. Auke rør. Byttet til ny ventilasjon (Fixel 2019) og flyttet den til yttervegg der ventilasjon var murt igjen på innsiden. Installert stikk til vaskemaskin mm og lys. Alpha elektro. Egeninnsats byttet foring og lister innside dør, fuget der gamle dusjdører var og utskifting av slitte fuger. Boret opp hull til ventilasjon mot yttervegg der ventil var gjenmurt.
Arbeid utført av	Auke rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gamle gulv med noe skjevheter.

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	Bad ny stikk ifbm vaskemaskin, montert lys, flyttet ventilasjon til yttervegg. Flyttet diverse stikk og lys fra gammelt kjøkken til nytt kjøkken. Ny stikk i stue. Byttet sikringer til nye sikringer med jordfeilbryter etter Elvia's anbefaling.
Arbeid utført av	Alpha elektro

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	Elvia tilsyn 2024, automatsikringer med jordfeilbryter utbedret av Alpha elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251082

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

Beskrivelse: Egeninnsats med ikke krav om faglært tømrer for den egeninnsatsen som er utført. Bygd lettvegg med skyvedør i gammel soverom egeninnsats for å skille ut rom til flytt av kjøkken. Satt inn innendørsvindu i stedet for å tette igjen døråpning. Alle overflater, listing, kjøkkenskap, benkeplater etc er egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I perioden før jeg flyttet inn i 2019

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Beskrivelse: Både loft og kjeller utbygget/ seksjonert ut. Berører ikke meg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det antar er gjort da det ble utbygget. Ikke aktuelt for min bolig.

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

Beskrivelse: Styret har i mange år jobbet med å legge om til BRA for beregning av felleskostnader. Estimert økning i 2023 ca 50,- i mnd hvis forslaget går gjennom.

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

Document reference: 154251082

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251082

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: 154251082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Lohne Evensen	468b676b0feb860cc05f8 6c0c975e256e1f658d5	12.11.2025 10:05:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251082

- 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**

03.11.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.11.2025

Boligselskap:	Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B
Organisasjonsnr:	971 514 108
Gnr./bnr:	225 / 9
Eier(e):	May Lohne Evensen
Seksjonsnr:	47
Adresse:	Jolly Kramer-Johansens gate 2, 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 01.11.2025 - Lån I:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.73.63340
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.2025:	kr 3 803 501
Andel av saldo:	kr 36 091
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.78.25875
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.2025:	kr 19 010 538
Andel av saldo:	kr 180 391
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 216 483

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.033,– pr. md.
Trappevask	kr 145,– pr. md.
Bredbånd	kr 242,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 4.420,– 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 12 800	kr 237 546

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

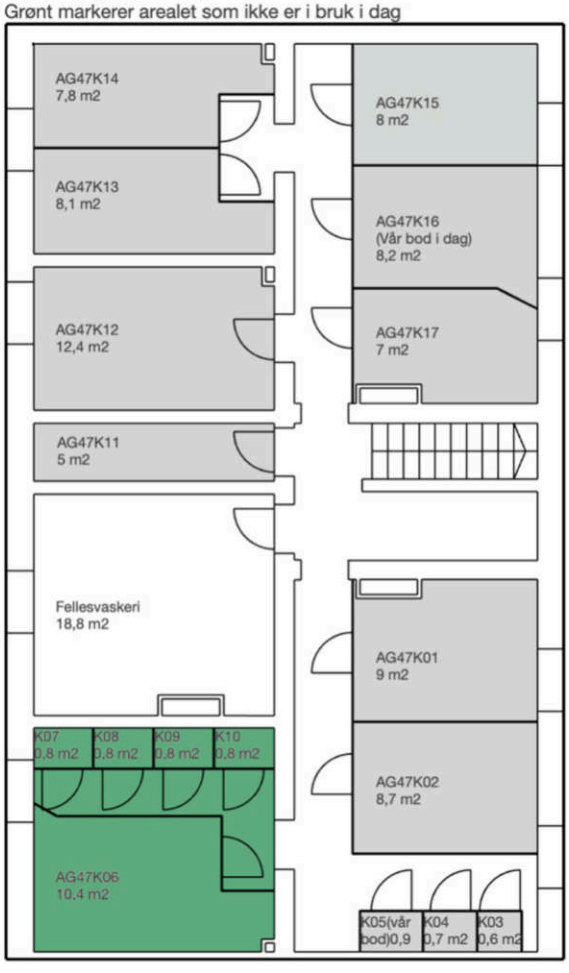
Av behov for mer plass søker vi om å kjøpe ca 27,3 m2 BRA av arealet under leiligheten vår.
Vi har bodd i Englegården i seks år og trives veldig godt her. Til høsten begynner sønnen vår på Nordpolen skole, og lillesøster i barnehage. Vi ønsker å bli boende i lang tid fremover.

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.

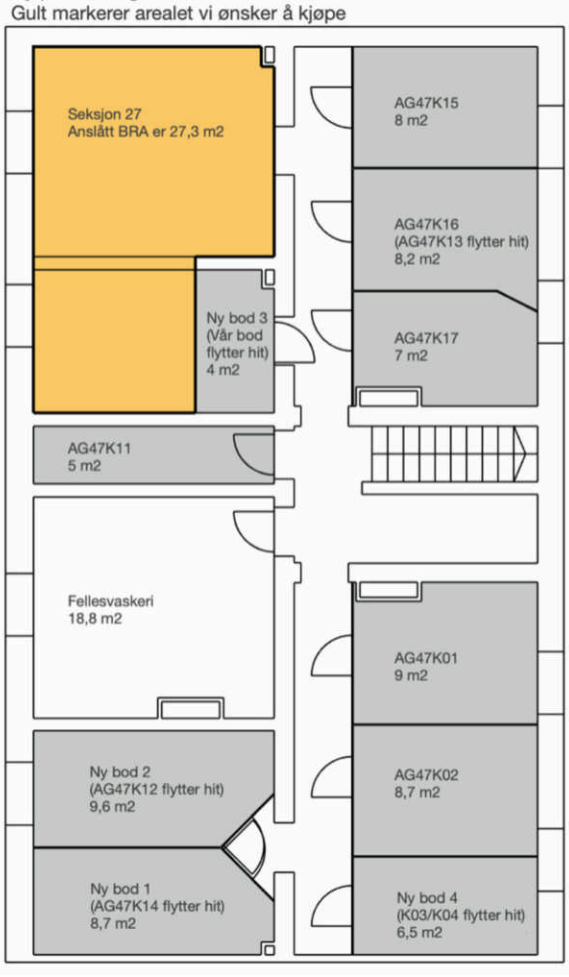
For å tilfredstille kravene om rømningsvei og for lys ønsker vi å utvide de to kjellervinduene noe, på samme måte som er gjort i nabogårdene ved kjellerutbygging.

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))

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Englegården

19. februar 2025

Se vedlagt protokoll for det formelle referatet

Følgende dokument er en oppsummering av innhold presentert, de viktigste punktene som ble snakket om, og inkludert avklaringer fra forretningsfører.

Fordelingssaken – Hva årsmøte avklarte

Fra protokoll: «Styret gis fullmakt til å starte reseksjoneringsprosessen og bruke Codex Advokat for prosessen.»

Dette innebærer blant avklaring av dokumentavgift, og en vurdering av alternativ for husleiesaken. Se eget dokument for detaljer rundt alternativ 1) «Reseksjonering og oppdatering av husleie» og alternativ 2) «Fastsettelse av fordelingsnøkkel for husleie, og dokumentere som en del av vedtektene»

En forutsetning er god informasjon underveis, at kostnadene holdes lave frem til vi har enighet og at større endringer diskuteres med seksjonseiere før endelig beslutning.

Videre prosess

- Styret vil ta kontakt med Codex advokater innen 20 mars for å avklare spørsmål rundt dokumentavgift og oppfølgning av alternativer for husleiesaken.
- Seksjonseiere vil holdes informert om fremgangen og oppdatert informasjon vil sendes ut innen 10. April.
- Styret jobber mot avklaring i husleiesaken under årsmøtet i juni 2025.

Diskusjon og innspill fra beboere:

- Styret understreket at husleien i dag ikke er basert på sameiebrøk eller BRA, og at det er store forskjeller i dagens fordeling. Se eksempler senere.
- Styret antar at majoriteten av seksjonene har BRA oppført i takstpapirer, som er gyldig dokumentasjon for areal. Styret dekker oppmålingsutgifter, og sparer ca. 3000 – 4000 kr pr seksjon som sender inn takstpapirer med BRA.
- Reseeksjoneringen skal i utgangspunktet ikke utløse dokumentavgift, dette avklares endelig med Oslo kommune.
- Flere beboere uttrykte bekymring for økning av fellesgjeld. Styret opplyste at fordelingen i dag skjer etter seksjonert brøk, og en justering kan påvirke andelen hver seksjon må betale.

- Noen beboere stilte spørsmål ved nødvendigheten av endringen, mens andre pekte på at dagens system er urettferdig og bør oppdateres. Styret vil oppdatert informasjon for å sikre at spørsmål blir godt besvart.
- Det er flere åpne spørsmål til å endre dagens ordning, som blant annet har resultert i at vi informerer om dette til eiendomsmeglere som tar kontakt.
- Det ble etterlyst mer informasjon om hvorfor endringen ønskes gjennomført, se «Bakgrunn for husleiesaken» under for bakgrunn og eksempler på forskjeller i husleie.

Avklaringer i etterkant av årsmøte

Bakgrunn for husleiesaken, med eksempler

- Årsmøte vedtak fra 2021: «Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).»
- Fordelingsnøkkel for husleie er ikke kjent, i dag brukes en «OBOS brøk» som ikke lar seg beregne ut fra BTA, BOA eller BRA-i. «OBOS brøk» er en uavklart brøk, siden den ikke kan spores til dokumentasjon eller er i samsvar med seksjoner i samme etasje.
- 3 av kjellerleilighetene var ikke reseksjonert etter utbygging, og hadde en ordning via OBOS som medførte leie av kjellerareal. Pr. 1. mars er det kunn en leilighet igjen å reseksjonere. Konsekvensen av dette er rabatert husleie pr måned på 2030 kr total for disse tre leilighetene.
- En av leilighetene i første etasje, uten kjeller, betaler 940 kr mer i husleie enn tilsvarende leilighet i samme etasje.
- For leiligheter i andre etasje er variasjonen +250 til -150 pr måned, i forhold til en husleiefordeling basert på BRA.
- Husleien kan i dag ikke knyttes til en kjent utregning, slik at det i praksis er vanskelig å justere feil husleie. Med feil husleie så menes at husleien ikke fordeles likt i forhold til lignende leilighet i samme etasje.

Fordeling av husleie – Husleie er fordelt etter en brøk opprinnelig definert av OBOS. Opplysning bekreftet av forretningsfører.

Fordeling av fellesgjeld – Fellesgjeld er fordelt etter seksjonert brøk. Opplysning bekreftet av forretningsfører.

Spørsmål eller informasjon

Ta kontakt med styret på epost (post@englegarden.no) eller styreleder Espen Berger på 98228179 ved spørsmål.

Sameiet Englegården

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 19.02.2025

19 av 94 mulige stemmegivere var representert.
17 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 19 stemmer

> "Styreleder Espen Berger velges til møteleder. Aron Furstenberg og Sara Holmer 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: 19

Sak 2: Fordelingssaken - starte reseksjonering av sameiet

Fordelingssaken er oppsummert i vedlagt dokument, som ble sendt ut høsten 2024.

Neste steg er et formelt årsmøtevedtak for å starte prosessen med reseksjoneringen og oppdatering av husleien.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

> Styret forslag vedtas. Styret gis fullmakt til å starte reseksjoneringsprosessen og bruke Codex Advokat for prosessen.

Mot: 3 stemmer

> Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 18
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Ekstraordinært årsmøte 19.02.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Fürstenberg Hägg, Mattis Aron Peter

Navn	Dato
Berger, Espen	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Berger, Espen

Navn	Dato
Holmer, Sara	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Holmer, Sara

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.

Oppdatering fordelingssaken Englegården

Bakgrunn

Styret jobber med fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnader.

Status i sameiet Englegården er at fordeling av felleskostnader ikke er basert på sameiebrøken. Fordelingsnøkkelen er antatt basert på areal i leilighetene, men det er flere tilfeller av like store boliger med ulike beløp på felleskostnadene uten at dette er dokumentert. Nåværende fordeling har vært i bruk siden 90-tallet.

Som skrevet i dokument for «tilslutning til ny kostnadsfordeling»

«Fra 1993 til i dag har kostnadene vært fordelt på en måte som er svært likt BRA.»

Ved årsmøte i 2021 ble følgende vedtatt

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

Styrets har i etterkant av årsmøtevedtaket jobbet med å kartlegge situasjonen, tatt kontakt med advokat og vært i dialog med seksjonseiere i sameiet.

Skisserte løsninger

Ved dialog med advokat fra Codex er følgende løsninger skissert for å oppfylle ønsket om å fordele husleie basert på kjent og forutsigbar fordelingsnøkkel. Løsningen må være innenfor eierseksjonsloven § 29.

De skisserte løsningene er begge basert på riktig BRA for seksjonene, som enten kan etableres ved takstpapirer med oppmål BRA eller ved ny oppmåling av takstperson. Styret administrerer denne prosessen.

Mulige løsninger, hvor 1) er primærløsning og 2) er sekundærløsning:

1. «Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken».
   Sameiebrøken skiller seg så mye fra dagens fordelingsnøkkel at for at dette skal gi mening, må sameiet Englegården oppdatere alle seksjoner med riktig BRA, gjennomføre reseksjonering og etablerer ny sameiebrøk. Tinglyst brøk vil da brukes som fordelingsnøkkel for felleskostnader.

2. «Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd» - dvs. at sameiebrøken forblir uendret, Englegården oppdaterer alle seksjoner med riktig BRA, og etablerer en fordelingsnøkkel basert på BRA. Om vi gjennomfører dette, kan vi eventuelt innføre denne fordelingsnøkkelen som sameiebrøk senere.

Felles for begge forslagene er at de krever full tilslutning av alle seksjonseiere. Begge forslagene vil medføre lik sum på kostnadene for den enkelte eier.

Løsning 1, med reseksjonering, har fordelen at sameiebrøken er oppdatert og fordeling av gjeld er riktig fordelt og at brøken er tinglyst. Dette forenkler fremtidig administrasjon i sameiet og hindrer misforståelser.

Presiseringer

Etter spørsmål fra seksjonseiere nevnes følgende presiseringer

- BRA begrepet er videre presisert til BRA-i (Se f.eks: https://www.norsktakst.no/viktig-informasjon-om-arealmaling/)
- Ved salg av leilighet er det alltid BRA i takst som gjelder.
- Reseksjonering skal ikke utløse dokumentavgift for endringer, grunnet at dette betraktes som en avklaring av sameiebrøken. Codex har vært i dialog med Oslo kommune.

Styrets anbefaling

Basert på vurdering av eierseksjonsloven, gjennomgang av styrenotater, årsmøte vedtak og ved å konsultere advokat så er styrets anbefaling at vi gjennomfører primærløsning (løsning1). Følgende er anbefaling:

- Etablere BRA som grunnlag for sameiebrøk
- Tinglyse ny sameiebrøk etter løsning 1.
- Fordele felleskostnader etter sameiebrøk, som er anbefalt og vanlig praksis

Seksjonseiere oppgave

- Eiere med takspapirer som dokumenterer BRA/BRA-I oppfordres til å sende dette som epost til styret, så unngår vi å måle opp alle leilighetene.

Status Fremdrift av plan

- Samle inn samtykke skjema fra alle seksjonseiere (Pågående fra April 2023) (pr mai 94.7%)
- Oppdatere BRA for alle seksjoner i sameiet (Pågående) (Pr. mai 14.9%)
- Oppdatere sameie brøk – dialog med Codex advokat for gjennomføring

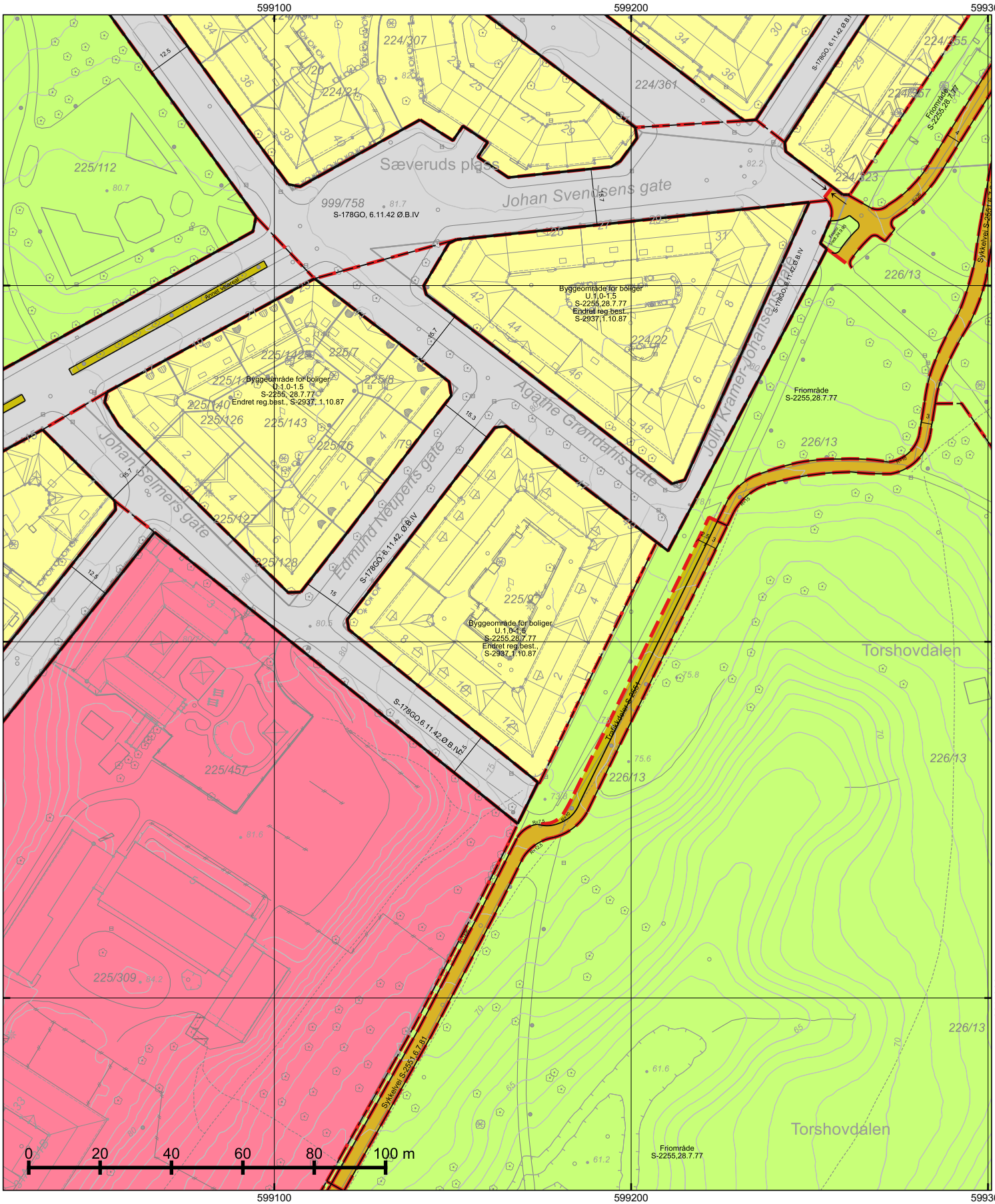
Videre fremdrift

EN oppdatert og detaljert gjennomgang av de neste stegene i prosessen frem til reseksjonering og oppdatert husleie er gjennomført.

1. Signering erklæring – Styret sendte ut våren 2023 «erklæring om tilslutning» til alle seksjonseiere for signering. Vi er i dialog med de siste seksjonseierne.
2. Beboerinformasjon – sende ut oppdatert informasjon til alle seksjonseiere (dette dokumentet)
3. Ekstraordinært årsmøte – Styret vil kalle inn for å sikre et sameie vedtak på reseksjonering før oppstart.
4. Areal – Styrets forslag er å basere seksjonert brøk på BRA, det medfører at alle seksjoner må ha riktig BRA før seksjonsbrøk oppdateres. Godkjent BRA finnes i takspapirer for leilighet som er skiftet eier siste årene (opptil 10 år, men noe usikkert), eller ved å gjennomføre oppmåling ved bruk av takstperson. For dere som har takstpapirer er det fint om disse sendes inn til styret, så vi unngår å måle opp unødvendig mange leilighet.

5. Gjennomføring – Styret anbefaler å bruke Codex advokater for å gjennomføre reseksjoneringen, og la Codex gjennomføre dialog med Oslo Kommune plan & Bygg, samt bistå i dialog med panthavere.
6. Reseksjonering – Fullført reseksjonering mot eiendomsregisteret hos kartverket og etablering av BRA som fordelingsnøkkel.
7. Oppdatert husleie – etter reseksjonering vil styret sende ut oppdatert husleie og gjennomføre oppdatering av fellesgjeld til å følge seksjonert brøk.

Vi ber om at alle med spørsmål som gjelder fordelingssaken, eller oppdatert BRA, sender disse til post@englegarden.no eller kontakter Espen Berger (98228179).



*=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

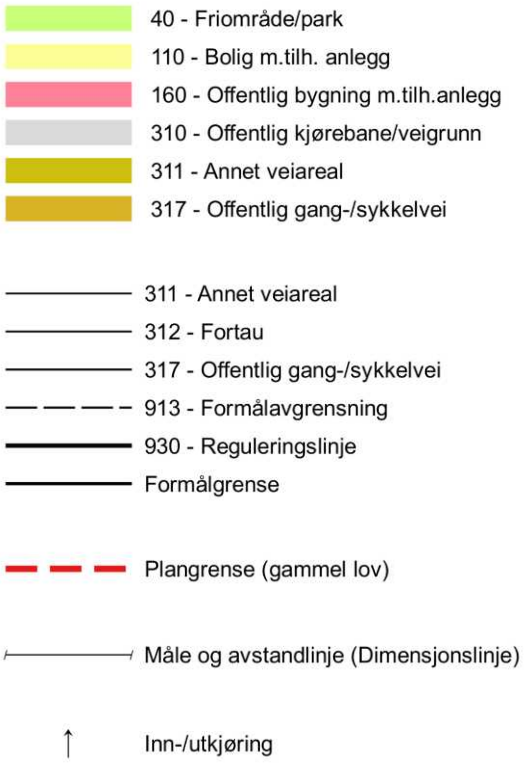
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

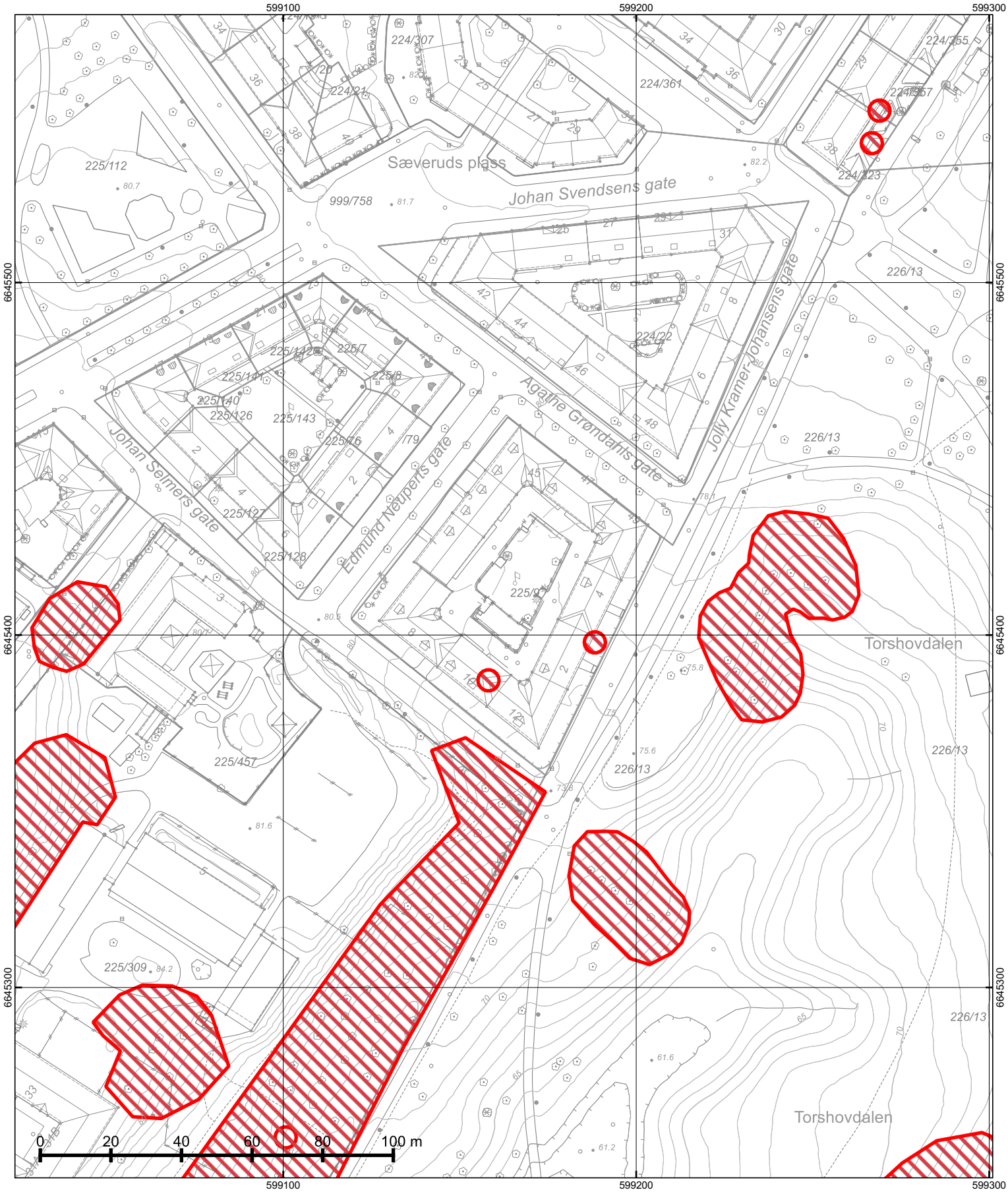
PlottID/Best.nr: 327244/ 86505945
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: JOHAN SELMERS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/9

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

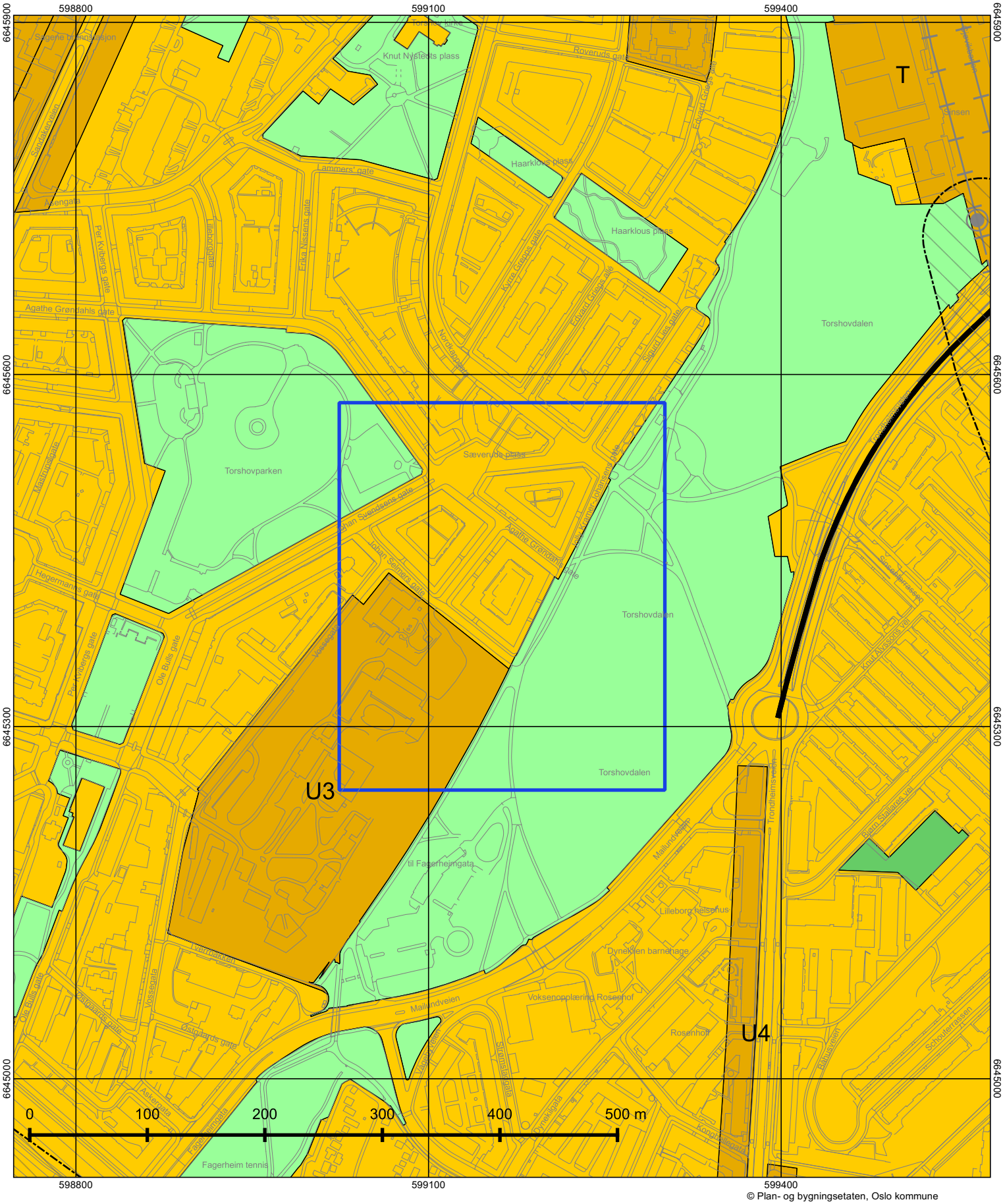
Dato: 19.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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.

KRISTIANIA BYGNINGSKONTROL

Inspkt. jnr. N. Y.

Kristiania 14/9-25.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 004030 16. SEP. 1925
RØRLEGGERAVD.

Til

Kr.a vand- og kloakvæsen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakanlæg paa matr. nr. Thorshaug kvt 14 B er i orden.

for inspektøren
O. G. Olsen.

Jf. nr. 4030/1925 Thorshaug Kvt. 14 B
Agathe Brøndbekkgt nr 45-45 b-47 og 49
Fagerheimsgt nr 30 og 32.
Johan Selmersgt nr 8-10 og 12.
Edmund Mauritzgt nr 1.

Tilbakesendes til bygningsinspektøren i vedkommende distrikt idet meddeles, at rørleggerarbeidet vedkommende vann, kloakk og sanitetsledninger er besigtiget og vil bli godkjent naar kummer og nødvendige stoppekraner bringes innen.

Oslo-vann og kloakkvesen 8/10-1925.

Kvittert Ask

Opmaalings- og Reguleringschefen

i Kristiania

KRISTIANIA 87/1924 PARKVÆSEN

Hr. bygartneren.

Efter reguleringskommissionens anmodning tillater man sig herved at be Dem besigtige en pil, som staar ca. 23 m nordenfor Torshaug instituts eiendom i den regulerte Edmund Neuperts gate og som har git anledning til et forslag om tilbakerykning av bebyggelsen for at skaffe fornøden avstand fra husveggen.

Deres uttalelse om der er grund til at søke træet bevaret utbedes.

Kristiania den 16. februar 1924.

Nilsaasbu

AM./VT.

J.nr. 87/1924.

Tilbakesendes med bilag hr. reguleringssjefen idet meddeles at man har besigtiget piletreet som staar i fortaugslinjen i den regulerte Edmund Neuports gate.

Da treet er friskt og har en meget vakker form, finder man at burde anbefale forslaget om tilbakerykning av bebyggelsen for at bevare det. Man gaar ut fra at det staar i den regulerte gatehøide saa rötterne ikke beskadiges ved senkning eller hævning av gaten.

Kristiania parkvæsen 22. februar 1924.

A. Mørch
kst.

OPMÅLING OG REGULERINGSSEKSJONEN KRISTIANIA 387/24

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.

857-24 B

Kristiania fylke
Jnn. 002090
1924

1046
25
KRISTIANIA

1024
24
KRISTIANIA

16/6-24 B 12

I henhold til den ved kongelig resolusjon av 19 juli 1899 givne bemyndigelse til at meddele specielle dispensasjoner vedrørende byggelovene for Kristiania av 26 mai 1899 skal departementet herved bestemme:

At det ansøkte vedrørende bnr. 8 H 1 og 3 samt 847 b = og c = tilhørende Kristiania kommune av gårdene 4 byggelinjer paa nedre nr. 8, 8 c; 10 og 12 Sel. mersgate og nedre nr. 30 Fagerheimsgaten, kvartal XIV B. Thorshav i Kristiania overensstemmende med anbragmidet av de innsendte tegninger paa de av byfogden i møte den 22 mai 1924 godkjente betingelser.

Foranstaaende meddeles til efterretning og videre kommunikation under henvisning til hr. Fylkesmannens skrivelse av 26 mai d. a. tilbake. — —

Kristiania den 4 juni 1924.

Chr. L. Rolfsen

Til
Fylkesmannen i Kristiania

R.A.XI
965

Sendes Hr. Rådmannen for 6te avdeling til underret-
ning og videre kunngjøring.-

Kristiania Fylke 8. Juni 1924

C. Michelsen

Sendes kr. bygningssjefen til underret-
ning og meddelelse for vedkommende.
Kristiania raadmandskontor 6 juni 1924.

Wedlegges tillikemed duplikatet bygningsanmeldelsen. Anskeren har d.d. faat gjenpart av departementets skrivelse og bystyrets betingelser som er vedheftet.

Kristiania den 16de juni 1924"

Fra
Bygningschefen i Kristiania.

1240
1924

T/6-2x 1301 P

Avskrift.

Torshaug kv. XIV. Vaaningshus.

ad. Edmund Neuperts gt.1, Johan Selmersgt. 8,10,12, Fagerheimsgt. 30.

Brandstyrets beslutning 11/8. 1924. Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

"1. Kjeldernedgange i forbindelse med trapperum indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende døre.

2. Indvendige døre mot trappeerum gjøres selvlukkende, og lysaapninger i, over eller ved siden av disse døre dekkes med ildsikkert glas.

3. Lysaapninger mellem W.C. og trappeerum dekkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.

4. For manglende brandvægger over tak underpudses taket med rabits i mindst 1 meters utstrækning paa begge sider av brandvæggene, og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.

5. Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse."

UNDERR. A.-L. No. 1246/1923 KRISTIANIA

OPMÅLING OG REGULERINGSSJEFEN 1024/24 KRISTIANIA

6/6 24 Bl 18

TIL

KONGEN.

Kristiania Kommune ved Boligdirektørens kontor, anseker i henhold til § 102[1] om dispensation fra § 31[1], 31[2], 47[6a] og 47[6e].-

Kristiania Kommunale Boligraad, tillater sig herved at anseke om dispensation fra følgende §§ ved bebyggelsen av: Thorshaug kvarter XIVB, matr.nr. 8[b], 8,-10 og 12 Selmersgate - og nr. 30 Fagerheimgaten.

§ 31[1] for fellesgavler i 1½ sten.

Forat fellesgavler ikke er ført over takflaten.

For aapninger i gaardsfasadevæg der kommer nabo nærmere end 4 m.

§ 31[2] For takfald mot nabo.

§ 47[6a] Forat arealerne overskrider 180 m[2].

§ 47[6e] Forat trappehusene staar i direkte forbindelse med kjælder.-

Kristiania den 19 mars 1924.-

I ÆRBØDIGHET

Adolf Jensen

1/3 f 7618 B. f. 12x6/2

Sak nr. [redacted] for 1923-1924.

Bygning vedrørende søknad om dispensasjon fra bygningsloven for kontrakt XIV 3 Torsbev.

Kommunelegens innstilling blev godtatt blankt.

Sekretær

Sendes hr. bygningsinspektøren.

OSLO BYGNINGSVESEN

Bygn.chef. J.-nr. N. 1.

Oslo 14/9-25.

Til

Hr. Brandchefen.

I henhold til bygningslovens § 91 anmodes herved om å få tilstillet erklæring fra vedkommende feierinspektør angående besiktigelse av de nytt opførte piper på matr.-nr. 8-10 og 12. John Colletts gate (Thorshaug kvt 14 b)

Grønne.

KRISTIANIA BYGNINGSVÆSEN

Inspkt. J.-Nr. 1246/23

Oslo ~~Kristiania~~ 3/7.25.

Til

Hr. Brandchefen.

I Henhold til Bygningslovens § 91 anmodes herved om at faa tilstillet Erklæring fra vedkommende Feierinspektør angaaende Besigtigelse av de nyt opførte Piper paa Matr.-Nr 30 Fagrheimsgaten. (Torshaug XIV b).

Grønne.

Oversendes til uttalelse herpå tegnet feiermesteren i 12te distrikt.

Oslo den 15- september 1925

For brandsjefen
C. Hagen

Tilbakesendes Br. Brandsjefen idet meddeles at intet er til hinder for feiningens utførelse.

Oslo 21/9. 1925
P. Olsen.

For Bygningsinspektøren
m. f.

Oversendes til uttalelse herpå tegnet feiermesteren i 12. distrikt.

Oslo den 6/7-1925.
P. Brock Olsen.

Tilbakesendes br. Brandsjefen idet meddeles at intet er til hinder for feiningens utførelse.

Oslo 14/7. 25-
P. Olsen.

For Bygningsinspektøren
m. f.

KRISTIANIA BYGNINGSVÆSEN

Bygn.chef. J.-Nr. N. D.

Oslo ~~Kristiania~~ 16 mai 1925

Til

Hr. Brandchefen

I Henhold til Bygningslovens § 91 anmodes herved om at faa tilstillet Erklæring fra vedkommende Feierinspektør angaaende Besigtigelse av de nyt opførte piper paa Matr.-Nr. 1 Edmund Neupents gate. (Kv. XIV 13 Torshaug).

For ingeniøren

L. H. Magnus.

Oversendes til uttalelse herpå fra Eyvet fjernmesteren i 12. distrikt.

Oslo den 18. mai 1925

P. Brock Olsen.

Tilbakesendes kun. Brandchefen idet meddeles at intet er tilbake for feiningsvesenet.

Oslo 27/5-1925

P. Olsen.

Kr. Byggningsinspektøren

n. l.

1246/23

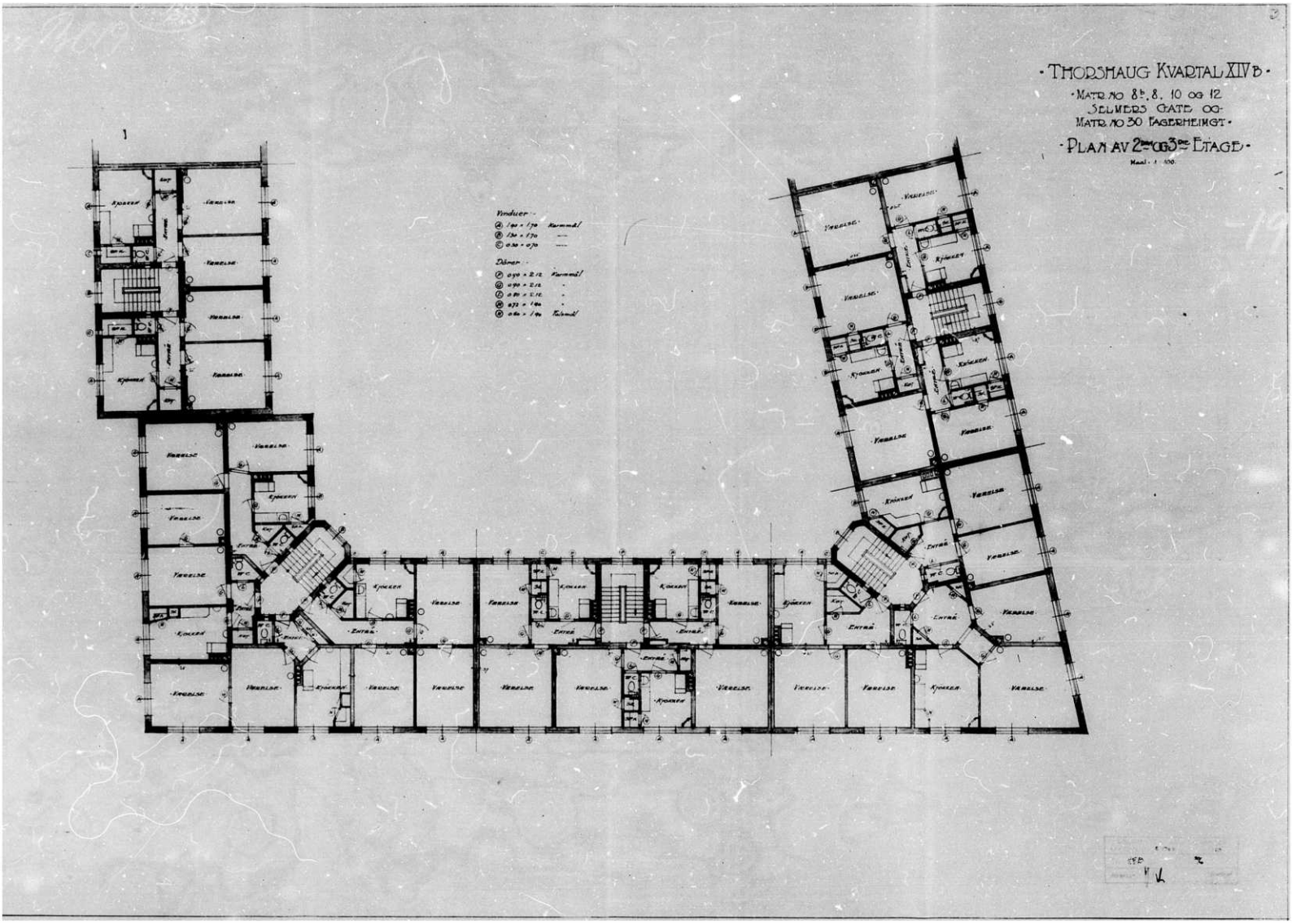
1110

Thorshaug kvartal XIV B (anmeldt 26/10-1923)

1024/24

Bersp. no. gnr. bygn.no.	Grund- areal Inkl. gater	Ekskl. gater	Netto bo- bygget m²	Leilig hotor á kjøkk. & var 1	var 2	var 3	var 4	var 5	Antal Rum	Gulvflatens m²	Anmerkninger
Selmersgt. 8b			157,5o		6				12	excl. kjøkken	
8			209		9	3			27	" "	
10			186,9o	3	6				15	" "	Alle i 5etager.
12			249		9				18	" "	
Fagerheimsgt. 30			186,9o	2	4	2			16	" "	
			1 079,3o	5	34	5			88 rum excl. kjøkken		

Arch. Levin


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:

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

Kartverket

EIE ENSJØ
GLADENGVEIEN 24
0661 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 91-21-0155 (Helen Gundersen)
Vår referanse: 2592157/16360666
Bestilling: C3 2021-08-16 (6) 12

Dato
16.08.2021

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

[/] 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 08.00 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

Gnr. 17300 1954 Agathe Grøndahlsg. 45

avskrift 23/9

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

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

Boliglaget Torshov kv. XIV B,

~~vedlagte kart av~~ eiendommen e Agathe Grøndahlsgt. 45, 47, 49, Johan Selmersgt. 8,10,12, Edm. Neupertsgt. 1,3 og 3B, Fagerheimsgt. 30, 32.

Denne har fått

og er 4595.6 m² stor. Målebrev, datert , tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1379,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- ~~pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelser~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 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.

STATENS KARTVERK

§ 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.

KARTVERK STATENS

§ 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.

O s l o, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

Tilleggsavtale av 16/8-54 vedk. Boliglaget Torshov kl. XIV B. Tinglyst 29/12-54. Tilgår overdragelse fra Anders Aalerud til Olga Marie Bauer, videre fra Ole Hammerud til Ole Rønnenberg, Adolf Thomsen. Varamann: Eyjo Wilsen, Olaf Jensen, Dagmar Tuse Karlsen, Henry Gustavsen og Ole J. Wennberg. Firmaet tegnes av 2 medl. i fellesskap

Johansen & Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Torshov Kvartal 14 B v/OBOS
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2021
	21/40101	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Sameiet Torshov Kvartal 14 B og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 13. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 225/9 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 129 804, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 164 132.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 5 721, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

ELEKTRIKER PÅ DAGEN!

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:	May Lohne Evensen - 62299	**Ordre nr:**	
Adresse:	Jolly K.-Johansens G. 2	Tlf nr:	95833075
Etg:		Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	m-evense@online.no
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: Feb 88

Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Sikringskap: Montert sikring til ny kurs til stekeovn Bad: Byttet baderomsvifte. Demontert baderomsbelysning. Kjøkken: Lagt ny kurstil stekovn

Overlevert dokumentasjon

- ☐ Kursfortegnelse
- ☐ Tegninger
- ☐ Bruksanvisninger
- ☑ Sluttkontrollskjema
- ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg
- ☐ Risikovurdering / prosjektering
- ☐ Annet:

Date:		Montør:	

Fixel

ELEKTRIKER PÅ DAGEN!

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll:

Kunde:	May Lohne Evensen - 62299	**Ordre nr:**	
Adresse:	Jolly K.-Johansens G. 2	Tlf nr:	95833075
Etg:		Fax nr:	
Pnr. Sted:	0475 Oslo	E-mail:	m-evense@online.no
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		2019-11-15
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2019-11-15

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**		
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
	Sikringskap,Bad,Kjøkken	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2019-11-15

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO		**Resultatet skal være > 1MΩ**	
Kurs nr:	**Måleresultat**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3: L1-j: /L2-j: /L3-j:		2019-11-15

Måling av fasespenninger (spenningsfall)						
Kurs nr:	**Berørte steder:**	**Måleresultat**	**Målested**	**Måleresultat lengste koblingspunkt**	**Kommentar**	**Dato/Sign**
	Sikringskap,Bad,Kjøkken	L1-L2: /L2-L3: /L1-L3:	Sikringskap	V		2019-11-15

☑ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE		**Ik2min må være høyere enn 4,8xIn på B-kar. / 9,5xIn på C-kar. 15xIn på D-kar. OBS! Hvis Ik3max over 10kA**				
Kurs nr:	**Berørte steder**	**Målested**	**Måleresultat = Ik2max**	**Ik3max = Ik2max*1,15**	**Ik2min = Ik2max*0,76**	**Dato/Sign**

	Sikringskap,Bad,Kjøkken		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2019-11-15

☑ 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
	Sikringskap,Bad,Kjøkken	Sikringskap	Ω		2019-11-15

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD	**Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB**					
Kurs nr	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
	Sikringskap,Bad,Kjøkken		mA	S		2019-11-15

☑ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaene utfyllt		

Kommentar:

Date:	2019-11-15	Månde:	Montør:	Lars A

ALPHA ELEKTRO
Postboks 77 1483 Hagan

FAKTURA

Faktura Nr. : **134077**
Fakt. dato : 29.07.21

Telefon : 67050006
Telefax : 67050009
Mail anouar@alphaelektro.no
Bankgiro : 1503 63 56089
Foretaksregisteret NO 915767362 MVA

Evensen May Lohne

Jolly Kramer-Johansens gate 2

0475 OSLO

Arbeidssted: Jolly Kramer-Johansens gate 2, lys og st
Evensen May Lohne
Jolly Kramer-Johansens gate 2
0475 OSLO

Deres ref.	May Evensen	Ordrenr.:	32572	Ordredato:	17.06.21
Vår ref.	Anouar Amrani	Forf.dato:	8.08.21	Kundenr.:	16570

VARENR.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB/PÅSL	BELØP

- Demontere vifte og flytte denne til ny vegg og opplegg av tilførsel til vifte.
- Opplegg av stikk for vaskemaskin
- Montere 2 stk. lamper på eksisterende punkt
- Opplegg av stikk på bad

Beløp iflg. tilbud 4.560,00

N E T T O S U M Eks. Mva. 4.560,00

Nto.beløp:	4.560,00	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	1.140,00	SUM:	**5.700,00**

Herav Mva.fritt:

Betaling gjøres til bankkonto nr. 1503 63 56089 **Kid.nr.** **165701340771**

Iban nr. N006 1503 6356 089 Bic/swift adresse: DNBANOKKXXX

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

ALPHA ELEKTRO AS
TLF 67 05 00 06

Kunde	Fra
16570 - Evensen May Lohne Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	32572	Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	May Evensen 95833075
Order name:	Jolly Kramer-Johansens gate...		
Dato:	torsdag 17. juni 2021		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
- Demontere vifte og flytte denne til ny vegg og opplegg av tilførsel til vifte. Det forutsettes at eksisterende vifte gjenbrukes. - Opplegg av stikk for vaskemaskin - Montere 2 stk. lamper på eksisterende punkt - Opplegg av stikk på bad

Sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
22.06.2021

Remzi Acar

medlem av Nelfo

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

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

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

© 2021 NELFO

23.06.2021



Signatur, installatør

© 2021 NELFO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

ALPHA ELEKTRO AS
TLF 67 05 00 06

Kunde	Fra
16570 - Evensen May Lohne Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	32572	Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	May Evensen 95833075
Ordrenavn:	Jolly Kramer-Johansens gate...		
Dato:	torsdag 17. juni 2021		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ikke aktuelt	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ikke aktuelt	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ikke aktuelt	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja 0,25 megaohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ikke aktuelt	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	

© 2021 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
22.06.2021



Remzi Acar

© 2021 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

ALPHA ELEKTRO AS
TLF 67 05 00 06

Kunde	Fra
16570 - Evensen May Lohne Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	32572	Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	May Evensen 95833075
Ordrenavn:	Jolly Kramer-Johansens g...		
Dato:	torsdag 17. juni 2021		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

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

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

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

Risikovurdert av:
22.06.2021



Remzi Acar

© 2021 NELFO

Fremtidsfullmakt

Jeg, fullmaktsgiver:

Navn f.nr: ……

Gir herved fullmakt om å representere meg etter at jeg på grunn av sinnslidelse, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta mine interesser innen de områdene som omfattes av fullmakten.

Jeg utpeker følgende person/personer til å være fullmektig:

Navn, f.nr.

.……..

Navn f.nr.
…….

Navn f.nr.
…….

(Dersom det utpekes to eller flere fullmektiger må det spesifiseres hvorvidt disse skal utøve fullmakten i fellesskap, om noen fullmektiger skal utføre spesifikke oppgaver, eller om fullmektig nr. 2 kun skal være reservefullmektig for midlertidige forhold/inhabilitet. Det må også presiseres om enkelte avgjørelser kun skal kunne gjennomføres dersom det er enighet mellom fullmektigene.)

……

……

……

……

Fullmaktens ikrafttredelse

Fremtidsfullmakten trer først i kraft når jeg er i en slik tilstand som beskrevet i *vergemålslovens §§ 83 jf. 78, herunder, på grunn av sinnslidelse, demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta mine interesser innen de områdene som omfattes av fullmakten.*

Fullmektigen skal ta stilling til når fullmakten er i kraft. Fullmektigen skal snarest mulig underrette meg og min ektefelle eller samboer om fullmaktens ikrafttredelse og om dens innhold. Hvis jeg på det aktuelle tidspunkt ikke har ektefelle eller samboer, skal andre nære slektninger underrettes.

 Jeg ønsker i tillegg at følgende personer skal varsles:

Navn f.nr: ……

Fullmektigens oppgaver:

Ivareta mine *økonomiske* interesser:

☐ Disponere alle mine bankkontoer og mine bankbokser

☐ Betale mine utgifter og inngå avtaler om betalingstjenester knyttet til kontoene som eksempel eFaktura og AvtaleGiro

☐ Håndtere min gjeld og mine forsikringsavtaler

☐ Selge min bolig når jeg får fast sykehjemsplass, herunder adresse/kommune/gnr/bnr:
……
…… og inngå alle nødvendige avtaler, samt signere på dokumenter relatert til salget. Netto av salget innbetales min konto om ikke annet fremgår uttrykkelig i denne fullmakt.

☐ Selge min fritidseiendom når jeg ikke lenger kan benytte meg av denne og/eller får fast sykehjemsplass, herunder adresse/kommune/gnr/bnr:
……
…….og inngå alle nødvendige avtaler, samt signere på dokumenter relatert til salget. Netto av salget skal innbetales min konto om ikke annet fremgår uttrykkelig i denne fullmakt.

☐ Signere erklæring om at jeg ønsker å sitte i uskifte ved min ektefelle/samboers død

☐ Begjære/samtykke til skifte av dødsboet etter min ektefelle/samboer

☐ Begjære skifte av mitt uskiftebo

☐ Ivareta mine interesser som arving i et dødsbo og kunne ta aktuelle avgjørelser i denne forbindelse

☐ Utdeling av gaver (spesifiser til hvem, sum og ved hvilken anledning bryllup/dåp/konfirmasjon evt. annet tidspunkt eller anledning)……
……
……
……

☐ Utdeling av arveforskudd (spesifisere til hvem, sum og når, eks: utdeling av nettoprovenyet til barn etter salg av bolig. Dersom ett barn skal få overta fast eiendom til avtalt pris må dette spesifiseres helt konkret.)

☐ Ved kjøp av ny bolig til min ektefelle/samboer for det tilfelle at jeg har fått fast sykehjemsplass, skal fullmektig kunne pantsette nåværende bolig som vi eier i fellesskap for opptak av nytt lån som skal finansiere bolig til min ektefelle/samboer. Hjemmelsforholdet skal være uendret.

☐ Salg/kjøp av verdipapirer (her kan man med fordel eksemplifisere nærmere)

 Fordele løsøregjenstander av større verdi (eller av følelsesmessig stor betydning) på følgende måte: Her må man beskrive den aktuelle fordeling og de
aktuelle..gjenstander……
……
……
……
……
……..……
…….

Det skal alltid være gjenstående minimum kr 500 000 / eller annet beløp……av mine midler på brukskonto. (Det anbefales å alltid ha en solid bufferkonto til uforutsette utgifter, som helsestell, medisiner og lignende det offentlige ikke vil kunne dekke)

Ivareta mine *personlige* interesser:

 Søke om aktuelle offentlige og kommunale tjenester (helse og omsorg /sykehjem m.fl.) jeg har behov for og krav på, samt om nødvendig klage på vedtaket/tjenesten fra det offentlige.

 Ivareta mine interesser i evt. sivil sak med hovedforhandling (sivil rettssak)

 Jeg utpeker følgende person til å være min nærmeste pårørende og få rettigheter som nærstående etter helselovgivningen:

Navn*:*……
…….. (Dette er ikke nødvendig om man er enig i lovens utgangspunkt. I henhold til pasient- og brukerrettighetslovens § 1-3 b, heter det at *«Dersom pasienten eller brukeren er ute av stand til å oppgi pårørende, skal nærmeste pårørende være den som i størst utstrekning har varig og løpende kontakt med pasienten eller brukeren, likevel slik at det tas utgangspunkt i følgende rekkefølge: ektefelle, registrert partner, personer som lever i ekteskapslignende eller partnerskapslignende samboerskap med pasienten eller brukeren, barn over 18 år, foreldre eller andre som har foreldreansvaret, søsken over 18 år, besteforeldre, andre familiemedlemmer som står pasienten eller brukeren nær, verge eller fremtidsfullmektig med kompetanse på det personlige området.»*

 Så lenge jeg er i helsemessig stand til det, ønsker jeg å foreta følgende turer/reiser/opplevelser/mv……
……
……
……..

 Jeg ønsker at følgende gjenstander skal tas med på sykehjemmet:
……
……
……

 Sørge for sletting av mine profiler på sosiale medier og rydde opp i mine digitale tilganger dersom jeg ikke lenger er i stand til å nyttiggjøre meg disse. For det tilfelle at fullmektig ikke har tilgang til mitt passord skal fullmektig kunne kontakte tjenesteleverandør og be om sletting av aktuelle profiler og tjenester. Det er også mulig å regulere at fullmektig skal kunne opprette såkalt «minnkonto»/ «memorialized accounts»

Fullmektigens oppgaver og honorar:

Fullmektigen skal handle i samsvar med fullmakten og fremme mine interesser og rettigheter, samt høre meg, så langt det er mulig, før det treffes beslutninger.

Fullmektig har krav på å få dekket sine utgifter ved utøvelse av vervet av mine midler og skal hvert år kunne beregne seg et rimelig vederlag for sitt arbeid, begrenset til kr. pr år……

Fullmektigen skal ha opplysnings- og regnskapsplikt for:

Navn f.nr: ……

Navn f.nr: ……

(Vi anbefaler at fullmaktsgiver alltid vurderer muligheten for å pålegge fullmektigen regnskapsplikt overfor fullmaktsgivers nærmeste pårørende. Dette kan forebygge mistenksomhet og konflikt innad i familien.)

Signatur fra fullmaktsgiver og vitnebekreftelser

Fullmaktsgiver:
Signatur, datering og sted……

Vitne 1: *Signatur, fødselsdato, relasjon til fullmaktsgiver/evt. yrke, datering og sted……..*

Vitne 2*: Signatur, fødselsdato, relasjon til fullmaktsgiver/evt. yrke, datering og sted……..*

Som særskilt tilkalte vitner bekrefter vi at ovenstående fremtidsfullmakt i dag, mens vi begge var til stede samtidig, ble undertegnet av fullmaktsgiver, og at fullmaktsgiver vedkjente seg den som sin vilje om fullmaktsgiver i fremtiden ikke skulle være i stand til å ivareta sine egne interesser. Vi bekrefter videre at vi har fylt 18 år og har evne til å forstå betydningen av å signere dette dokumentet. Vi bekrefter til sist at vi ikke er fullmektiger eller fullmektigens ektefelle, samboer, foreldre, barn eller barnebarn.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
13168 - Evensen May Evensen May Likollen 38 B 1481 HAGAN	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Dokumentasjon for utført arbeid kan ligge på www.boligmappa.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	37504	Jolly Kramer-Johansens gate 2 Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	95833075 95833075 m-evense@online.no
Order name:	Jolly Kramer-Johansens gate...		
Dato:	10.08.2023		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

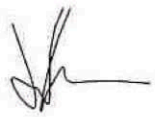
Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Flytte kurser for komfyr, stekeovn, kjøleskap,
oppvaskmaskin fra gml kjøkken
Komfyrvakta.
Stikk til taklampe bryter med dimmer
Stikk til taklampe bryter uten dimmer
Stikk til kjøkkenvifte
Stikk til mikro
Stikk til benkebelysning
4 Stikk over benkene

Elsikkerhetsdokumentasjon

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Flytte av kurser til nytt kjøkken. Opplegg av stikk og lys på nytt kjøkken. Opplegg av et nytt stikk i stue.	

Montør:
07.09.2023



Jon Arne Tessem

© 2023 NELFO

nelfo

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

ALPHA ELEKTRO AS

Kunde	Fra
13168 - Evensen May Evensen May Likollen 38 B 1481 HAGAN	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Dokumentasjon for utført arbeid kan ligge på www.boligmappa.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	37504	Jolly Kramer-Johansens gate 2 Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	95833075 95833075 m-evense@online.no
Ordrenavn:	Jolly Kramer-Johansens gate...		
Dato:	10.08.2023		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	**NEK 400:2022**	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	**Flytte av kurser til nytt kjøkken. Opplegg av stikk og lys på nytt kjøkken. Opplegg av et nytt stikk i stue.**	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	**Ja**	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	**Ja**	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	**Ja**	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja	
Sluttkontroll (Lav risiko)		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	**Ja** 999	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ja	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	**Ja**	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	**Ja**	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	Ja	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	**Ja**	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja	

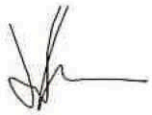
© 2023 NELFO

Se samsvarserklæring

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

Se samsvarserklæring

Montør:
07.09.2023



Jon Arne Tessem

© 2023 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

ALPHA ELEKTRO AS
TLF 67 05 00 06

Kunde	Fra
16570 - Evensen May Lohne Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	32572	Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	May Evensen 95833075
Order name:	Jolly Kramer-Johansens gate...		
Dato:	torsdag 17. juni 2021		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
- Demontere vifte og flytte denne til ny vegg og opplegg av tilførsel til vifte. Det forutsettes at eksisterende vifte gjenbrukes.
- Opplegg av stikk for vaskemaskin
- Montere 2 stk. lamper på eksisterende punkt
- Opplegg av stikk på bad

Sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
22.06.2021

Remzi Acar

medlem av Nelfo

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

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

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

© 2021 NELFO

nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

ALPHA ELEKTRO AS
TLF 67 05 00 06

Kunde	Fra
16570 - Evensen May Lohne Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	32572	Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	May Evensen 95833075
Ordrenavn:	Jolly Kramer-Johansens gate...		
Dato:	torsdag 17. juni 2021		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

Beskrivelse	Verdi		Info
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for	Endring		
Type anlegg	Boligblokker		
Utført i henhold til	NEK 400:2018		
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ikke aktuelt		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ikke aktuelt		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ikke aktuelt		
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt		
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	0,25 megaohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ikke aktuelt		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt		

© 2021 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

medlem av Nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
22.06.2021



Remzi Acar

© 2021 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

ALPHA ELEKTRO AS
TLF 67 05 00 06

Kunde	Fra
16570 - Evensen May Lohne Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	Alpha Elektro AS Brennaveien 2 PB 77 1483 Hagan 1481 Hagan Org. nr.: NO915767362MVA Telefon: 67050006 E-post: post@alphaelektro.no Takk for oppdraget !

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	32572	Evensen May Lohne Jolly Kramer-Johansens gate 2 0475 OSLO	May Evensen 95833075
Ordrenavn:	Jolly Kramer-Johansens g...		
Dato:	torsdag 17. juni 2021		
Saksbehandler:	Anouar Amrani		

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

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

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

Risikovurdert av:
22.06.2021



Remzi Acar

© 2021 NELFO

Mur Og Pipeservice as

Fjellveien 11

3057 SOLBERGELVA

Org.nr	985171947MVA
Telefon	90860667
Girokonto	2220 10 11497

Faktura

Side	1
Kundenr	12585
Fakturanr	3709
Ordrenr	13724
Fakturadato	01.04.2020
Forfallsdato	15.04.2020
E-post	Sgaat@online.no
Deres ref.	May Evensen
Vår ref.	Ronny Jensen

May Evensen
Jolly Kramer Johansensvei 2

0475 OSLO

Varenr	Betegnelse	Antall Enhet	Stk. pris	Rabatt	Mva	Netto
1	avtalesum Iflg tilbud fra Ronny . demonter/blende gammelt hull sette inn ny foringsstuss i rehabiitert pipe 5800 + mva	1,00	5 800,00		25%	5 800,00

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
5 800,00	5 800,00	1 450,00		**7 250,00**

2220 10 11497 7 250,00

15.04.2020

Fakturadato 01.04.2020
Fakturanr 3709
Kundenr 12585

May Evensen
Jolly Kramer Johansensvei 2

0475 OSLO

Mur Og Pipeservice as
Fjellveien 11

3057 SOLBERGELVA

7250 00 2220 10 11497

ALPHA ELEKTRO
Postboks 77 1483 Hagan

KOPI

FAKTURA

Faktura Nr. : 140135
Fakt. dato : 14.09.23

Telefon : 67050006
Telefax : 67050009
Mail anouar@alphaelektro.no
Bankgiro : 1503 63 56089
Foretaksregisteret NO 915767362 MVA

Evensen May

Jolly Kramer-Johansensgate 2

0475 OSLO

Arbeidssted: Jolly Kramer-Johansens gate 2, kjøkken
Jolly Kramer-Johansens gate 2
Jolly Kramer-Johansens gate 2
0475 OSLO

Deres ref.	May Evensen	Ordrenr.:	37504	Ordredato:	10.08.23
Vår ref.	Anouar Amrani	Forf.dato:	24.09.23	Kundenr.:	13168

VARENR.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB/PÅSL	BELØP
	Flytte kurser for komfyr, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin fra gml kjøkken				
	Komfyrvakta.				
	Stikk til taklampe bryter med dimmer				
	Stikk til taklampe bryter uten dimmer				
	Stikk til kjøkkenvifte				
	Stikk til mikro				
	Stikk til benkebelysning				
	4 Stikk over benkene				
	Matr. iflg. vedlegg 23093				6.818,91
	SUM Materiell				6.818,91
	Miljøavgift		6.818,91	0,63	42,96
	Dokumentasjon ihht. myndighetskrav	1,00	350,00		350,00
	Møntørlønn	15,00	903,00		13.545,00
	Transport	2,00	429,00		858,00
	N E T T O S U M Eks. Mva.				21.614,87

Nto.beløp:	21.614,87	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	5.403,72	SUM:	**27.018,50**

Herav Mva.fritt:

Betaling gjøres til bankkonto nr. 1503 63 56089 **Kid.nr.** **131681401355**

Iban nr. NO0615036356089 Bic/swift adresse: DNBANOKKXXX

TRIAL MODE - Click here for more information

ALPHA ELEKTRO AS

MATERIALSPESIFIKASJON

Bilag nr.:	**23093**
Fakt. nr.:	**140135**

Evensen May

Jolly Kramer-Johansensgate 2
Jolly Kramer-Johansensgate 2
0475 OSLO

Arbeidssted:
Jolly Kramer-Johansens gate 2

Kundenr:	13168	Bilagsdato:	14.09.23	Ordredato:	10.08.23	Ordre nr.:	37504

Varenr.	Varebeskrivelse	Antall	Pris	Rabatt	Beløp
11000	FESTE -OG KOBLINGSMATERIELL	12,00	19,00	15,00-	193,80
1201338	KOBLINGSBOKS IP65 85X85 HVIT	2,00	46,42	15,00-	78,91
1227947	INST.KANAL 40X40MM, HVIT L=2M 6191126	6,00	216,68	15,00-	1.105,06
1238573	KOBLINGSBOKS 76 PH, IP20	1,00	134,52	15,00-	114,34
1238579	KOBLINGSBOKS 77, PH	1,00	241,74	15,00-	205,47
1314196	APK M/SP.SKR 25MM APK 27 SPSH 2375012	70,00	5,32	15,00-	316,54
1314356	APK M/SP.SKR 25MM APK 47 SPSH 2379014	42,00	9,40	15,00-	335,58
1400275	RELÉ 1-2POL 13A, MESH, BT	1,00	974,40	15,00-	828,24
1400282	DIMMEAKTUATOR 1-2POL, 300VA, BT	2,00	912,14	15,00-	1.550,63
1400283	TRÅDLØS BRYTER FOR ELKO PH	2,00	599,84	15,00-	1.019,72
1411701	L571 RS KOMB.PL.1 HULL PH ELKO AS	2,00	66,58	15,00-	113,18
1511515	STIKK ENKEL BVERNRS1013PT 6234	2,00	125,50	15,00-	213,35
1511733	STIKK PÅV.B.VERN RS1090PT 6240	5,00	95,96	15,00-	407,83
7911778	RV-K 0,6/1KV CPR 3G4 HVIT TROM6203004069	8,00	48,70	15,00-	331,16
7980604	Søppelpose, 15 l, hvit. 160402	1,00	6,00	15,00-	5,10
	SUM Materiell				6.818,91

TRIAL MODE - Click here for more information

Fixel

Betalingsgrunnlag for oppdrag

Fakturagrunnlag nummer: 1262988

Dine kontaktopplysninger

Kundenummer: 62299

Kunde: May Lohne Evensen - 62299

Adresse: Jolly K.-Johansens G. 2 0475 Oslo

E-post: m-evense@online.no

Beskrivelse av oppdraget

Dato: 15.11.2019

Elektriker: Lars Erik Odden

Sted:	**Beskrivelse:**
Sikringskap	Montert sikring til ny kurs til stekeovn
Bad	Byttet baderomsvifte. Demontert baderomsbelysning.
Kjøkken	Lagt ny kurstil stekovn

Detaljert prisliste

Beskrivelse	Antall	Pris per stk.	Rabatt (%)	Pris per stk. med rabatt	Total Pris
El på dagen Oppmøte	1	2 350,00	0,00	2 350,00	2 350,00
El på dagen Timer	3	999,00	0,00	999,00	2 997,00
24 timer service telefon i 12 måneder	1	0,00	0,00	0,00	0,00
Service garanti innen 72 timer i 12 måneder	1	0,00	0,00	0,00	0,00
festemateriell pakke 2	1	952,00	0,00	952,00	952,00
PR 2X2,5/2,5 ANTI-TWIN TEC CON AS	13	119,00	0,00	119,00	1 547,00
JORDFEILAUTOMAT ACTI9 IC60 RCBO 2P 16A 30MA C 10KA A	1	1 867,00	0,00	1 867,00	1 867,00
Lærling Time Stig	2	299,99	0,00	299,99	599,98

RS1090PT STIKKONTAKT 2X16/2 + J PH	1	375,00	0,00	375,00	375,00

Totalpris for oppdraget

Arbeid:	5 347,00
Materiell:	5 340,98
Sum:	10 687,98
Mva:	2 672,00
Totalsum:	**13 359,98**

Å betale: 13 359,98 kroner

Mottat betaling: 13 359,98

Firma: Fixel - din elektriker på dagen AS
Foretaksnr: 994519611
Driftskonto: 6042.06.38623

Signerende part er bestillende kunde og/ eller har fullmakt til å bestille arbeidene. Fixel AS vil fakturere fakturamottaker slik det fremkommer av dette dokument. Signerende kunde aksepterer ovennevnte angivelse av materiell, tidsforbruk, plassering av utstyr, ledninger og priser, som Fixel AS har presentert. Prisene i fakturagrunnlaget følger det som er avtalt uavhengig av hva som kan anføres å være gjengs pris. Når kunden aksepterer avtalen og eller første fakturagrunnlag aksepteres dessuten de avtalte prisene. Signerende kunde er kjent med at arbeidstid kan også omfatte montørens reise fra og til kontoret, reise til og fra grossist og administrasjon. Dette med et minimum på kr 2350,- eks. mva. Interne ansvarsforhold mellom bestillende kunde og andre parter, slik som utleier, leietaker, sameie, borettslag, kommunale myndigheter m,v er Fixel AS uvedkommende. Slike interne forhold gir ikke signerende kunde rett til forlenget betalingsfrist ved fakturering av gjeldende oppdrag. Vi forbeholder oss etterfølgende korrigering av fakturabeløp ved feil beregning i forhold til fakturagrunnlag. Dersom montøren ikke finner pris på artikkelen, vil kunden ved etterfølgende fakturering fra Fixel AS vil kunden få sin pris beregnet fra en til fire ganger vår katalogpris. Reklamasjon: Kontakt Tlf.: 23 05 88 00 (mellom 08:00 - 16:00 fra man-fre). Reklamasjoner vil betjenes kun om kunden har et kundeforhold hos oss. Ved reklamasjon har kunden nødt til å informere om fakturagrunnlagnr. For arbeidet reklamasjonen gjelder for og eventuelt kundenr. Uten disse informasjonene kan fixel AS ikke tilknyte kundes reklamasjon med et oppdrag vi har utført hos kunden. Reklamasjon kan ta opp til en uke i ventetid og hvis kunden bestemmer å ringe en annen leverandør vil det være på egen regning. Reklamasjon for nød/ og livsfarlige situasjoner vil behandles umiddelbart. Utstyr som er montert på anlegget ble vurdert av vår montør som passende behov for deres anlegg etter kundens beskrivelser. *Hvis bruk av ukjente apparater eller utstyr gjør at det blir nødvendig å komme tilbake for å justere vår installasjon, vil kunden få en regning for dette. Eventuelle skader skal melde til Fixel AS som da vil behandle saken og om nødvendig bruke sine forsikringsforbindelser.

Denne avtalen signert av kunden, går foran alle muntlige avtaler.
NEI / JA
JA Alt monterte utstyr er prøvde og fungerer som det skal på installasjonstidspunkt
JA Alt montert utstyr er uten skade
JA Vegger, gulvtak er i original stand etter at montøren har utført jobben.

Kunde navn
Kunde fødselsdato 0000-00-00



Kundens underskrift:
15.11.2019 16:11:00

Fixel AS

Foretaksnummer: 994 519 611
Driftskonto: 6042.06.38623

Faktura

Fakturanummer 3374

AUKE RØR
41 41 42 52

May Evensen
Jolly Kramer Johansensgate 2
0475 Oslo

Kundenr.	10280
Fakturadato	28.09.2021
Leveringsdato	28.09.2021
Deres referanse	May
Vår referanse	Haakon Auke
Tilbudsnummer	1124
Forsinkelsesrente	Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum
1: rep avløpsrør i kjøkken, vanskelig å prise , men tipper rundt kr 2173.- om det ikke må skaffes deler . send gjerne bilde.- 2: Bytte ny vask på do, Kran brukes på nytt. Finner ikke d-Neo vasken D-code servant nr 6169024. kommer på 1000 Arbeid, bolter ,rør etc 3694 3:3. Bad: Legg opp opplegg til vaskemaskin. Bytte vask, jeg har ny vask og en ny kran her (tapwell kran) og bunnventil. Trenger nytt avløp Bytte nye dusjdører 10092 og 10093 Sanipro Kan være bestillingstid på dusj og servant					
100	1 Repp avløp i kjøkken ca pris	0,00	stk	2 173,00	0,00
100	2 Bytte vask på klosettrom	1,00	stk	4 694,00	4 694,00
100	3 vaskemaskin, dusjveggen,	1,00	stk	14 200,00	14 200,00
100	Vegghengt klosett med ramme sete og betjeningsplate	0,00	stk	14 882,00	0,00
Vegghengt klosett med sete og betjeningsplate. inkl nødvendige rør. 13882 Snekker eller plate på ramme er ikke medregnet. Finnes en veggramme med ferdig front , så slipper du snekring i front , bare litt ved siden. Den kommer på 23876.- eks mva.					
Arbeid ihht avtale					

Adresse
Auke Rør AS
Porsveien 40
1481 HAGAN

Telefon
41 41 42 52
41 41 42 52

E-post/nettside
haauke@online.no
www.vvseksperten.no/rorlegger/hagan/auke-ror

Organisasjonsnr.
813 458 942 MVA
Foretaksregisteret

Faktura

Fakturanummer 3374



May Evensen
Jolly Kramer Johansensgate 2
0475 Oslo

Kundenr.	10280
Fakturadato	28.09.2021
Leveringsdato	28.09.2021
Deres referanse	May
Vår referanse	Haakon Auke
Tilbudsnummer	1124
Forsinkelsesrente	Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Ekskl. mva	18 894,00
Mva (25 %)	4 723,50
Avrunding	0,50

Forfallsdato	05.10.2021
KID	
Fakturanummer	3374
Vennligst angi fakturanummer ved betaling	
Bankkonto	15034415584

Å betale **23 618,00**

Adresse
Auke Rør AS
Porsveien 40
1481 HAGAN

Telefon
41 41 42 52
41 41 42 52

E-post/nettside
haauke@online.no
www.vvseksperten.no/rorlegger/hagan/auke-ror

Organisasjonsnr.
813 458 942 MVA
Foretaksregisteret

AUKE RØR AS
Porsveien 40
1481 HAGAN
Foretaksregisteret: NO 813 458 942 MVA
Telefon: 41414252
E-post: haauke@online.no
Nettside:

FAKTURA

May Evensen
Jolly Kramer Johansensgate 2
0475 Oslo

Fakturanr.:	10231
Fakturadato:	2023-09-20
Kundenr.:	10187

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-09-30
Kontonummer:	1503.44.15584

Ordrenummer:	262
Ordredato:	2023-09-20
Vår kontakt:	Haakon Auke
Leveransedato:	2023-09-20

Arbeid på eksisterende kjøkken,
Plugge rør til kjøkken
Demont oppvaskemaskin
Montere overløp fra bereder
-
Demontere klosett
Opplegg til nytt kjøkken
Montere veggramme
Montere og tilpasse plate til klosett
Betjeningsplate hvit Geberit
-
Montere og tilkoble kjøkkenbenk
Limt kjøkkenvask
montert kjøkkenbatteri
Tilkoblet oppvaskemaskin ,ikke justet høyde.
Onovo klosett, sete med demp
Geberit ramme
Geberit Betjeningsplate
s

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Deler , klosett, betjen plate , ramme rør , plugger, koblinger , Arbeid, transport .	1	49 462,00	39 569,60	9 892,40	49 462,00

Betales til bankkonto 1503.44.15584 **NOK 49 462,00**

Kvittering #8241 13 februar 2025 08:43

2222 8888

Access Låsspesialisten AS

www.22228888.no

Code Black	kr 3 490,00
Arbeid Dag Arbeid Minstepris	kr 2 500,00

Totalt: kr 5 990,00

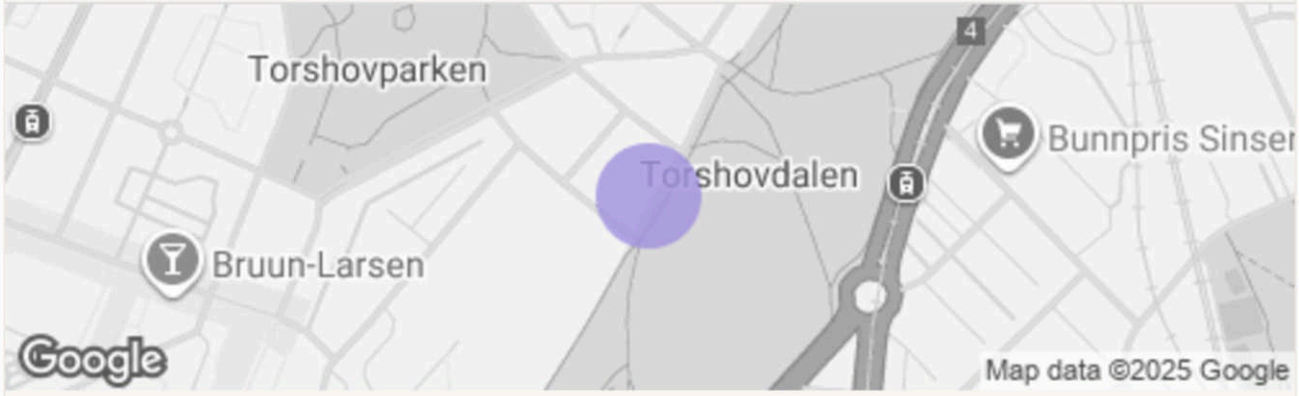
Total mva: kr 1 198,00

Mva. (25%): kr 1 198,00

KJØP

Kortbetaling	**kr 5 990,00**
SPAREBANK 1 VISA	**** **** **** 2486

CONTACTLESS (GODKJENT MED PIN)



AUTORISASJONSMODUS: UTSTEDER **AID:** A0000000031010 **TVR:** 0000000000
AUTORISASJONSKODE: 005213 **REF.NR:** 24LGNJJQTD **KORTTYPE:** VISA

Vi håper du er fornøyd med hjelpen du fikk fra oss. Vi setter stor pris på om du vil gi oss en kort anmeldelse her: https://vurdering.22228888.no – det hjelper oss veldig! Takk 😊

Kjøpmann : Oatthawut Panklang • **Access Låsspesialisten AS** • Grefsenveien 9, 0482 Oslo • +47 22 22 88 88 • post@22228888.no • Org. nr: 984009844 MVA • Mva.-nummer NO984009844

Elektronisk kvittering

Slik behandles informasjonen min

Hvorfor har jeg fått en digital kvittering?

På et tidspunkt oppga du telefonnummeret eller e-postadressen til en selger som bruker Zettle, slik at du kan motta digitale kvitteringer. Zettle-tjenesten leveres av PayPal (Europe) S.à.r.l et Cie S.C.A. ("PayPal"). Paypal vil huske e-posten din eller mobilnummeret ditt og sende deg digitale kvitteringer når du gjennomfører kjøp hos en Zettle, når du bruker det samme betalingskortet. Selgere som bruker Zettle-tjenesten har ikke tilgang til kontaktdetaljene dine. PayPal er ansvarlig for behandling av personopplysninger.

Slutt å motta digitale kvitteringer

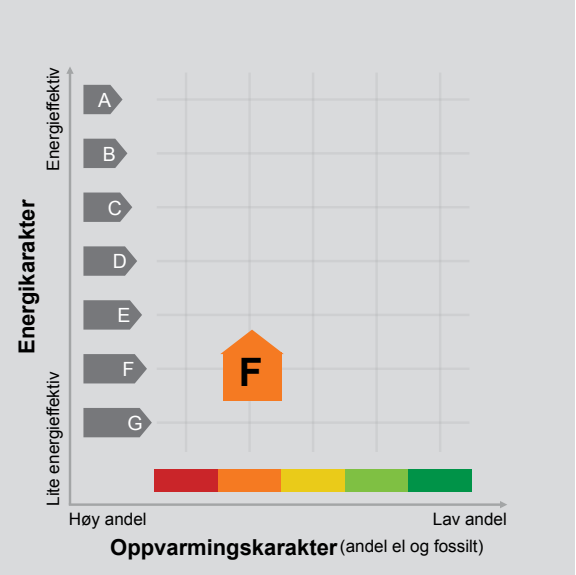
Finn ut hvordan PayPal Inc. samler inn og bruker personopplysningene dine i henhold til PayPals personvernerklæring.

Copyright © 2025 PayPal Inc. | PayPal (Europe) S.à r.l. et Cie, S.C.A. (R.C.S. Luxembourg B 118 349), er en kredittinstitusjon basert og autorisert i Luxembourg som er underlagt tilsyn av Luxembourgs finanstilsyn, Commission de Surveillance du Secteur Financier.

PayPal

ENERGIATTEST

Adresse	Jolly Kramer-Johansens gate 2
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555032
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-188985
Dato	11.11.2025



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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

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:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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: 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 2: 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 3: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

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:
Jolly Kramer-Johansens gate 2, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 9, Snr. 47, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251082

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.
