Thorvald meyers gate 5, 0555 Oslo



PROPR.NO

Selger
Matias Rustand Iversen
91635294

Prisantydning
4 300 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 225 Bnr. 279 Andelsnr. 59

Lys 2-roms med attraktiv beliggenhet – vestvendt balkong mot Akerselva | bad 2022, varmtvann, internett, fjernvarme inkl

PRISANTYDNING
kr 4 300 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 454 163 kr

TOTALPRIS
kr 4 754 163 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 2 685 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 611 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
36kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
8

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
3 013kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1966



Velkommen til Thorvald Meyers Gate 5!



Utsikt ned til Vøyenfossen



Utsikt ned til Vøyenfossen









































Praktisk dusjhjørne med foldbare dusjdører og plass til vaskemaskin



Praktisk dusjhjørne med foldbare dusjdører og plass til vaskemaskin



Plantegningen er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.




Wallpans

Om boligen

Velkommen til en lys 2-roms andelsleilighet i 8. etasje med heis og vestvendt balkong som byr på nydelig utsikt over Akerselva og byen. Leiligheten fremstår som moderne og veldisponert, med en arealeffektiv planløsning som passer både for førstegangskjøpere og de som ønsker en praktisk bolig sentralt i Oslo.

Planløsningen består av entré med plassbygde skap og gode oppbevaringsmuligheter, stue med utgang til solrik balkong, separat kjøkken, soverom og et baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2022.

Høydepunkter:

Lys og gjennomgående 2-roms i 8. etasje
Heis i bygget
Vestvendt balkong med flotte solforhold og utsikt mot Akerselva
Entré med plassbygde skap og god lagringsplass
Baderom pusset opp i regi av borettslaget (2022)
Praktisk bod gir ekstra oppbevaringsmuligheter
Mulighet for leie av parkeringsplass (venteliste)
Tilgang til gjestehybel
Ingen dokumentavgift ved kjøp

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet øverst på Grünerløkka, i Thorvald Meyers gate 5 – et kjent landemerke langs Akerselva. Området er et av Oslos mest populære, kjent for sitt pulserende byliv, med hyggelige kafeer, restauranter, nisjebutikker og markeder.

I nærområdet venter et bredt spekter av kultur- og fritidstilbud. Rett i nærheten ligger Hønse-Lovisas hus, et sjarmerende historisk bygg som i dag huser en kafé. Like ved finner du også Ringnes Park, med dagligvarebutikk, Ringen Kino, og SATS. Langs Akerselva finner du populære arenaer som Månefisken, kjent for konserter og kulturarrangementer, samt Wallmans. Området byr ellers på en rekke scener, små teatre og noen av Løkkas mest kjente barer og spisesteder. Samtidig er det kort vei til parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, med flotte turmuligheter langs elven.

Her bor du med alt du trenger like utenfor døren.

Felleskostnader og økonomi

Felleskostnader dekker blant annet internett, oppvarming og varmtvann. Ingen planlagte økninger i felleskostnader.
Den gjennomsnittlige strømregningen i 2024 var omtrent 453 kroner per måned. Norgespris er bestilt.
Ingen dokumentavgift ved kjøp (andelsleilighet).

Standard og oppgraderinger

Badet ble totalrenovert i 2022 i regi av borettslaget, med varmekabler, rør-i-rør-system, membran og flislagte overflater.

Leiligheten ellers holder en god standard, med kjøkkeninnredning fra 2016, oppgraderte overflater og plassbygde oppbevaringsløsninger i entréen.

Bygård / Borettslag

Bygården er oppført på 1960-tallet og fremstår som velholdt. Den har heis og fellesarealer i god stand. Fellesarealene inkluderer sykkelboder og gjestehybel. Borettslaget er veldrevet, med fokus på vedlikehold og gode boforhold.

Nøkkelinformasjon

Etasje: 8. etasje (med heis)
Areal: 36 kvm
Balkong: 5 kvm. Vestvendt, solrik med utsikt over Vøyenfossen
Bod: Ja, tilhørende leiligheten
Byggeår: 1966
Oppgraderinger: Bad rehabilitert i 2022, sikringsskap fra 2018 og kjøkken fra 2016. Alt arbeid er dokumentert og utført av fagfolk.
Beliggenhet: På toppen av Grünerløkka, rett ved Akerselva

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett ved salg. Dersom ingen i borettslaget benytter seg av retten, kan OBOS utpeke et av sine medlemmer til å overta. Forkjøpsretten er forhåndsvarslet til OBOS og styret, slik at fristen blir fem virkedager fra salgsdato. Mer informasjon finnes i borettslagets vedtekter, under punkt 3.

Omkostninger

4 300 000 kr (Prisantydning)
454 163 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 754 163 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 763 453 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 279
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21067-1498 **Referansenummer:** FL8796

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

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.

CERTUS TAKST

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift,
medlem av Norsk takst og NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon).

Takseringsoppdrag som tilbys i Asker, Bærum og Oslo, er blant annet:
- Takst for salg av bolig | Tilstandsrapport.
- Takst for kjøp av bolig | Forhåndsbefaring, overtakelsesbefaring, reklamasjonsrapport.
- Verditakster | Forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig.

Ta kontakt for takstoppdrag eller les mer om Certus Takst på hjemmesiden.
HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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 bygningssakkyndige 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.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 8. etasje ligger på Sagene i Oslo, og er en del av et borettslag som består av 160 andeler fordelt over fire bygninger.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 1966 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Fasader med pusset overflate.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med membran/papp.
Inngangsparti har callingsystem via app. Tilgang til boenhet via felles trappegang og heis.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.
-

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad, entre´ og kjøkken. Parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og varierte malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

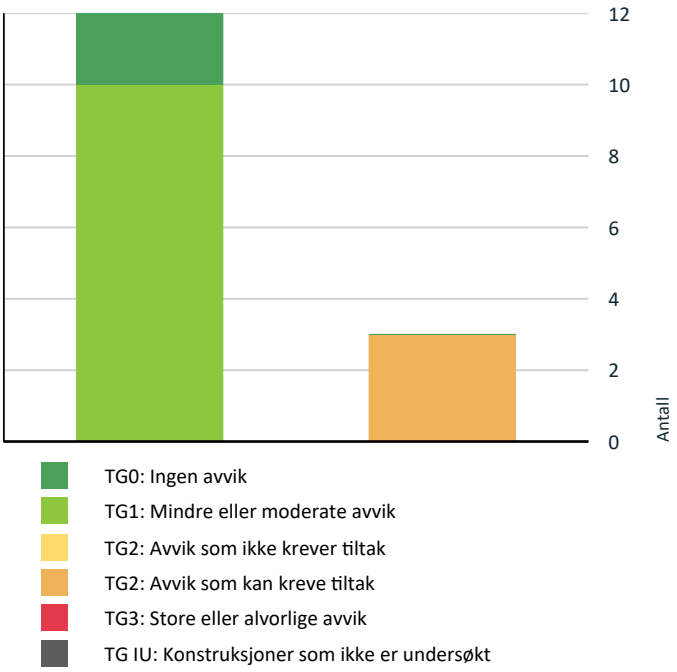
- Det foreligger ikke tegninger

Det har ikke blitt fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrad/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et sameie/borettslag/boligselskap og informasjonen i tilstandsrapporten, begrenser seg til det som normalt er boligeiers/andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, har derfor ikke blitt undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om sameiet/borettslaget/boligselskapet kan ha ansvar for vedlikehold. Eierseksjonen er en del av et sameie på 7 eierseksjoner og vedlikeholdskostnadene for å ivareta bygningen, vil kunne bli høye ved større vedlikehold og rehabilitering av bygningen. Fordeling av ansvar for vedlikehold, er ikke en del av en tilstandsrapport, men ytterligere informasjon finnes i vedtektene til sameiet/borettslaget/boligselskapet.

Bygninger som har blitt ført opp ut fra tidligere bestemmelser enn byggteknisk forskrift (TEK 17) ved søknadstidspunktet for bygningen Blant annet har krav til lyd, ventilasjon, fuktsikring, sikring mot insekter/skadedyr, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, blitt endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert tilstandsgrad.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for om det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er hentet fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Vedlikehold
2022:
Rehabilitert bad, i regi av Borettslaget.
-

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdør har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 1993.
Inngangsdør til boenhet har brannklasse B30, datert 1986.

Vinduer og dører har en naturlig slitasje over tid, der eldre glassfelt slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer og dører. Både innvendig og utvendig.

Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og balkongdør har passert over halvgått forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder har bygningsdelen behov for vedlikehold/utskifting.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt Balkong på ca. 5 m², med utgang fra stue.

Rekkverk måler ca. 119 cm. og er høyere enn dagens krav på 1,0 m, der høydeforskjellen er under 10 m.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser på bad, entre´ og kjøkken. Parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og varierte malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har generelt normal bruksslitasje i forhold til alder, men det registreres noe sprekker i parkett og hullromslyd under fliser i entre´. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak/under de synlige overflater mot innredning og lignende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme. Høydeforskjell ble målt til ca. 14 mm.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble renovert i regi av Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme. Fall på gulv i og utenfor dusjsone måles til ca. 1:100.
Høydeforskjell fra slukrist til bakenforliggende membran ved dørterskel, er høyere enn 25 mm.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport.
Bygningsdelen er skjult og vurderes ut fra alder.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr med heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med foldbare glassdører, vegghengt toalett med innebygd sisterne og opplegg til vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da vegger består av murverkskonstruksjoner.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy (Protimeter MMS 3/Tramex ME5). Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en

fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av treverk (eik). Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin (40 cm), stekeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.
Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannrør

Vannrør av plast/rør i rør system. Fordelerskap har hovedstoppekran og merkede kurser.
Fordelerskap har overløp som synliggjør eventuelt lekkasjevann via spalte under vegghengt toalett.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ble kontrollert med avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig. Det ble ikke registrert vesentlig avvik, og kunde har heller ikke opplyst om at det er eller har vært utfordringer med avrenning.

Bygningsdelen er skjult og tilstandsgrad/TG vurderes ut fra opplyst alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med friskluftilførsel fra ventiler i vinduer. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Avtrekk på bad og kjøkkenavtrekk med omluft/kullfilter.
I Borettslagets informasjon opplyses det om at det er avtrekksvifter på tak. Det er ikke kjent om dette er periodisk ventilasjon eller når ventilasjonen ble renset sist.

Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstrekkelig avtrekk ble ikke registrert på bad, under test der papirark ble plassert mot avtrekksventil.
Kjøkkenavtrekk med omluft/kullfiler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør avklares om avtrekket er periodisk (tidsstyrt), hvis så vil avtrekket fungere som oppdriftsventilasjon ellers. Dette er naturlig avtrekksventilasjon og har lavere kapasitet, enn om fuktigheten trekkes ved hjelp av mekanisk avtrekk.
Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Varmesentral er plassert i fellesareal og ble ikke undersøkt befaringsdagen, da varmesentral er et teknisk rom som boligeiere ikke skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at sameie/borettslaget/boligselskapet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold, kan innhentes hos styret.

Fjernvarmen fordeles via vannbåren varme til radiatorer.
Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting av bygningsdelen, men hvordan fordeling av vedlikeholdsansvar er fordelt, finnes i vedtektene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiatorer har ukjent, men er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå.

TG 1 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 har totalt 5 kurser med 4 fordelingskurser og hovedsikring på 40 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremlagte samsvarserklæringer er vedlagt.

Generell kommentar

Ved godkjent el-tilsyn innenfor de siste 5 år, skal det ikke gjennomføres en forenklet kontroll av av det elektriske anlegget. Det forutsettes at representanten for el-tilsynet har kontrollrutiner, som vil avdekke eventuelle feil ved det elektriske anlegget.
Tilstandsgrad har blitt gitt på grunnlag av el-tilsynets vurdering, men det gjøres oppmerksom på at det kan være forhold som ikke har blitt avdekket under el-tilsynet. Dette er noe kjøper må ta høyde for.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boenheten har brannslukkingsutstyr (brannslange) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en 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

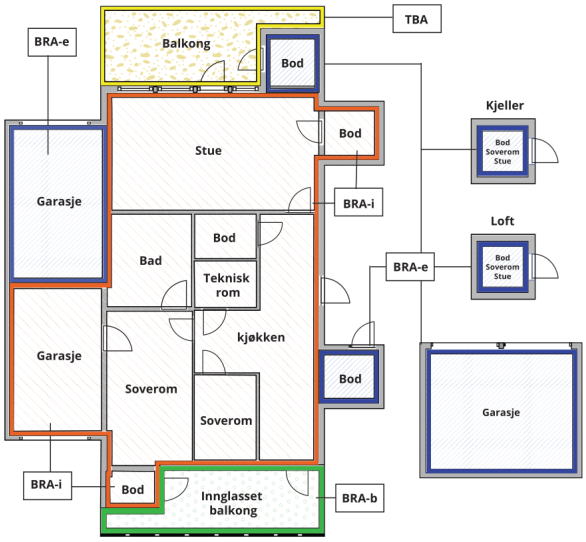
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	36			36	5
2. etasje		2		2	
SUM	**36**	**2**			**5**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
2. etasje		Bod i fellesareal (ca. 2 m²)	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i takstrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal). BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det har ikke blitt fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, kan ha en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet.
For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. I bygninger med ett trappeløp, uten omkringliggende mulighet for rømning, er det ofte at brannvesenets stigebil er en del av boligens alternative rømningsvei. En slik rømning krever at stigebilen har tilstrekkelig plass og høyde. Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Matias Rustand Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	279	0	0	3013.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 5

Hjemmelshaver
Fossheim Borettslag

Kommentar
Matrikkeldata og seksjonsdata fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
808/Fossheim Borettslag	950376635	808	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Matias Rustand Iversen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
59	2 685	*31.12.2024*	454 163	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk i 1966. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998. Opplysningene er hentet fra Eiendomsverdi.no.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos Oslo kommune, Planinnsyn.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 611,00,-
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 447 356,19,-, pr. dags dato.

VEDLIKEHOLD
Fremlagt rapport fra årsmøte/generalforsamling for sameiet/borettslaget, inneholder ingen liste over vedlikeholdet som har blitt gjennomført de senere årene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold, må fremmes til styret.

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.
Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88368035			

Kommentar

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.	25.09.2025		Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegning.		Det har ikke blitt mottatt opplysninger om boligens lovlighet, se salgsoppgave for ytterligere informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Faktura for håndtverkertjenester.		Dokumentasjon har ikke blitt fremlagt/opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er vedlagt.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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/FL8796

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

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 24879 Navn: Dato: 13. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

Arbeidsbeskrivelse

Trukket ledninger i eksisterende rør til taklampe.
Byttet fra enkel til dobbel lysbryter. Montert taklampe

Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2014

MEDLEM AV NELFO

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

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

Dato:	Signatur, installatør
21.09.2017 14:48:06	

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	H-I Elektro AS Lakkegata 73 0562 Oslo Org. nr.: NO977040256MVA Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	25639	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35 kristin.stoknes@gmail.com
Dato:	15. juni 2018		
Saksbehandler:	OLE MARIUS IHLEBÆK		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
El-arbeid sirkingsskap.
Demontert gamle kurssikringer 16A og 10A.
Demontert jordfeilbryter.
Opplegg/montert jordfeilautomat 16A.
Opplegg/montert jordfeilautomat 10A.
Oppdatert kursfortegnelse.

Sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Vedlikehold	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2014 NEK 400:2010 NEK400:2006 FEB91 FEB88	
Måler nr.	0	
Byggeår	0	
Senere utbedret	0	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Kontrollert av:
20.06.2018



MATHIAS ANDRESSEN

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.

© 2018 NELFO

20.06.2018



Signatur, installatør

© 2018 NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 24879 21. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

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	FEB88 og FEB91 legges også til grunn.	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	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?	Ja		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei		
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja		
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		

© NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dato	**Risikovurdert av:**
13.09.2017	 MATHIAS ANDRESSEN

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.

Sjekkliste

06.Mini sluttkontroll

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 24879 21. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført		
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Utført		

Dato
13.09.2017

Underskrift, ansvarlig montør:



MATHIAS ANDRESSEN

Kursfortegnelse

230V IT

Kunde

13750 - KRISTIN STOKNES
KRISTIN STOKNES
THORVALD MEYERS GATE 5
0555 OSLO

Fra

H-I Elektro AS
Lakkegata 73
0562 Oslo
Org. nr.: NO977040256MVA

Telefon: 22 67 89 00
E-post: post@h-i.no

Ordre/dato

Ordrenr.: 25639
Dato: 15. juni 2018
Saksbehandler: OLE MARIUS IHLEBÆK

Arbeidssted

Thorvald Meyers gate 5
Ringekl. 808
0555 OSLO

Kontakt

97 01 85 35
kristin.stoknes@gmail.com

Installasjon

Anleggsnr.:
Måler nr.: 7359992898620700
Installasjonsdato:
Sist endret:

Viktig:
Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Kortslutningsverdier

Fordeling: Sikringsskap
Forsynt fra: Hovedtavle
Ik Maks.: [kA] Beregnet
Ik Min.: [kA] Beregnet
Ij Maks.: [kA] Beregnet
Ij Min.: [kA] Beregnet

Anleggsdata

Systemspenning: 230 [V] 50 [Hz]
Tilførselskabel: [mm2]
Fordelingssystem: IT
Forankoblet vern:
Type jordelektrode: Hovedjord
Tilkoblingssted:

Kurs nr.	Beskrivelse	Vern			Kabel			Rekkekl. nr.	ELB [mA]
		Type	In [A]	Kar.	S [mm2]	L [m]	Ref.inst. metode		
1	Hovedssikring	Automat	16						
2	Stikkontakt komfyr kjøkken	Automat	16	C	2,5				30
3	Lys og stikkontakter	Automat	10	C	1,5				30

© 2018

H-I Elektro AS
Lakkegata 73
0562 OSLO
Telefon: 22678900
Foretaksregisteret: NO 977040256 MVA
Bankkonto: 1503.22.33292

KRISTIN STOKNES

THORVALD MEYERS GATE 5
0555 OSLO

Faktura Nr: 170613
Fakturadato: 03.10.17

Arbeidsted :
Thorvald Meyers Gate 5

Deres ref.	Stoknes	Ordrenr.:	24879	Ordredato:	6.09.17
Bet.bet.:	NETTO PR. 10 DAGER	Forf.dato:	13.10.17	Kundenr.:	13750

BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP
Trukket ledninger i eksisterende rør til taklampe.				
Byttet fra enkel til dobbel lysbryter. Montert taklampe				
TECCON TRIO-PN 3G2,5 ANTI TWIN	8,00	25,89	10,00-	186,41
WAGO KOBLINGSKLEMME 221-412 WAGO NORGE *	3,00	7,76	10,00-	20,95
RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	1,00	160,18	10,00-	144,16
SUM Materiell				351,52
ARBEIDSTIMER	2,00	720,00		1.440,00
SERVICEBIL				400,00
Samvarserklæring/dokumentasjon/boligmappa	1,00	350,00		350,00
S U M Eks. Mva.				2.541,52

Dokumentasjon for utført el-arbeid: www.boligmappa.no

S U M Inkl. Mva. **3.176,90**

Nto.beløp:	2.541,52	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	635,38	SUM:	**3.176,90**

Herav Mva.fritt:

Betaling gjøres til bankkonto nr. 1503.22.33292 Oppgi Kundenr. 13750 og Fakturanr. 170613

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 24879 21. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

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	FEB88 og FEB91 legges også til grunn.	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	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?	Ja		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei		
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja		
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		

© NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dato	**Risikovurdert av:**
13.09.2017	 MATHIAS ANDRESSEN

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.

Sjekkliste

06.Mini sluttkontroll

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 24879 21. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført		
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Utført		

Dato
13.09.2017

Underskrift, ansvarlig montør:



MATHIAS ANDRESSEN

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 24879 Navn: Dato: 13. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

Arbeidsbeskrivelse

Trukket ledninger i eksisterende rør til taklampe.
Byttet fra enkel til dobbel lysbryter. Montert taklampe

Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2014

MEDLEM AV NELFO

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

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

Dato:	Signatur, installatør
21.09.2017 14:48:06	

VISJONEL AS

Visjonel AS
Eikenga 33A
0579 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 181 539 MVA
Telefon: 22715222
E-post: kundeservice@visjonel.no
www.visjonel.no

Matias Rustand Iversen
Thorvald Meyers gate 5
0555 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	16214
Fakturadato:	2024-04-09
Kundenr.:	12729

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-04-16
Kontonummer:	1503.84.10374
KID:	1621416

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 15577 Matias Rustand Iversen - Utbedre elrapport og feilsøke/bytte termostat

Vår kontakt: Steffen Brenna
Leveransested: Thorvald Meyers gate 5
0555 Oslo, Norge

Dokumentasjon er lastet opp til www.boligmappa.no og rettemelding er innsendt.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			890,00	222,50	1 112,50
800 Servicebil	1 stk	690,00	690,00	172,50	862,50
950 Behandling av e-verksrapport eller ettmelding	1 stk	299,00	299,00	74,75	373,75
1604553 JORDF.AUT.ELEKTR.2P CK 15A 30M	1 stk	850,00	850,00	212,50	1 062,50
Administrasjon	1 stk	60,00	60,00	15,00	75,00
Lovpålagt dokumentasjon	1	380,00	380,00	95,00	475,00
Sum			3 169,00	792,25	3 961,25
Øreavrunding					-0,25
Betales til bankkonto 1503.84.10374 , KID: 1621416					**NOK 3 961,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 16214

Firma: Visjonel AS
Kunde: Matias Rustand Iversen
Prosjekt: 15577 Matias Rustand Iversen - Utbedre elrapport og feilsøke/bytte termostat
Valuta: NOK

Steffen Brenna

Dato	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-03-20	Bytte defekt jfb	1,0	890	890,00

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5382968
Pinkode	1403
Dokumentdato	12.03.2024
Kontrolldato	12.03.2024
Målernummer	7359992898620700
Inspektør	Tommy Teigen
Nettkunde	Matias Rustand Iversen
Adresse	

Matias Rustand Iversen
Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 12.03.2024 i Thorvald Meyers gate 5, etasje 08, leilighet 808, 0555 OSLO.
Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **10.06.2024,** varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5382968.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tommy Teigen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5382968
Pinkode	1403
Dokumentdato	12.03.2024
Kontrolldato	12.03.2024
Målernummer	7359992898620700
Inspektør	Tommy Teigen
Nettkunde	Matias Rustand Iversen
Adresse	

Matias Rustand Iversen
Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 12.03.2024 i Thorvald Meyers gate 5, etasje 08, leilighet 808, 0555 OSLO.
Til stede ved kontroll: Matias Rustand Iversen

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.
   Kommentar:
   Gjelder K2

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

VISJONEL AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Matias Rustand Iversen	
Kontaktperson:		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5	
Postnr/Sted:	0555 Oslo	
Telefon/Mobil:		91635294
E-post:	MatiasRustand@hotmail.com	
Kundenummer:	12729	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo
Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:	Matias Rustand Iversen		E-post:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15577	20.03.2024	09.04.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Visjonel AS
Kontaktperson:	Steffen Brenna
Adresse:	Eikenga 33
Postnr/Sted:	0579 Oslo
Telefon:	22 715 222
E-post:	kundeservice@visjonel.no
Organisasjonsnr.:	918 181 539
Elvirksomhets-ID:	

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon	
Type installasjon: Boligblokker				
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2018	
	☐ Annet:	(Beskriv norm):		

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:

VISJONEL AS

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggssikkerhet		
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	✎
	Kommentar	
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☑
	Kommentar	
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☑
	Kommentar	
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☑
	Kommentar	
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑
	Kommentar	
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt?	✎
	Kommentar	
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☑
	Kommentar	
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil?	✎
	Kommentar	
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☑
	Kommentar	
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	✎
	Kommentar	
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☑
	Kommentar	
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐
	Kommentar	
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	☑
	Kommentar	
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☐
	Kommentar	
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐
	Kommentar	

Anleggssikkerhet		
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☑
	Kommentar	
*1.13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐
	Kommentar	
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑
	Kommentar	

VISJONEL AS

* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	✗
	Kommentar	
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	✓
	Kommentar	
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	✓
	Kommentar	
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	✎
	Kommentar	
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	✓
	Kommentar	

Kompetanse		
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	✓
	Kommentar	

Eventuelt		
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	✓
	Kommentar	
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	✓
	Kommentar	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

Risikovurdert av:	
Navn:	Steffen Brenna
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

VISJONEL AS

Utarbeidet Av			
Firma/Navn:	Visjonel AS		
Kontaktperson:	Steffen Brenna		
Adresse:	Eikenga 33		
Postnr/Sted:	0579	Oslo	
Telefon:	22 715 222		
E-post:	kundeservice@visjonel.no		
Organisasjonsnr.:	918 181 539		
Elvirksomhets-ID:	102710		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Matias Rustand Iversen		
Kontaktperson:			
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5		
Postnr/Sted:	0555	Oslo	
Telefon/Mobil:			91635294
E-post:	MatiasRustand@hotmail.com		
Kundenummer:	12729		

Anleggsadresse				
Anleggssted:				
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5			
Postnr/Sted	0555	Oslo	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15577	20.03.2024	09.04.2024

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2022
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar

Sjekkt vk på bad, denne var fin så er termostaten som var defekt, men kunde skulle ta det som reklamasjon mot annet firma. Byttet defekt jordfeilbryter

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

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 eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Pål Einar Storsveen
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Ansvarlig montør: Steffen Brenna

VISJONEL AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Matias Rustand Iversen	
Kontaktperson:		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5	
Postnr/Sted:	0555 Oslo	
Telefon/Mobil:		91635294
E-post:	MatiasRustand@hotmail.com	
Kundenummer:	12729	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15577	20.03.2024	09.04.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Visjonel AS
Kontaktperson:	Brenna
Adresse:	Eikenga 33
Postnr/Sted:	0579 Oslo
Telefon:	22 715 222
E-post:	kundeservice@visjonel.no
Organisasjonsnr:	918 181 539
Elvirksomhets-ID:	102710

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon		
Type installasjon: Boligblokker					
Utført i henhold til:	☑ NEK 400:	(Angi utgave):	2018		
	☐ Annet:	(Beskriv norm):			

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	

VISJONEL AS

Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	✓
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	✓
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	✓
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	✓
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	✓
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	✎
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	✎
	Kommentar	
2.7	Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	✓
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	✎
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	✓
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstoppog nullspenningsutløser?	✎
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	✓
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	✎
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	✎
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	✓
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	✓
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	✓
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✎
	Kommentar	

VISJONEL AS

Måling/prøving			Verdi
3.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	✎	Ω
	Kommentar		
3.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	✓	1000 MΩ
	Kommentar	Vk på bad	
3.3	**Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.**	✎	Ω
	Kommentar		
3.4	**Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?**	✓	
	Kommentar		
3.5	**Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?**	✎	
	Kommentar		
3.6	**Er det målt gulv- og veggresistans?**	✎	
	Kommentar		
3.7	**Er det kontrollert spenningsfall?**	✓	V
	Kommentar		
3.8	**Er anlegget funksjonstestet?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	**Er det foretatt polaritetskontroll?**	✎	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Generelt		
4.1	**Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?**	✓
	Kommentar	
4.2	**Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?**	✓
	Kommentar	
4.3	**Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?**	✓
	Kommentar	
4.4	**Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?**	✓
	Kommentar	

Beskrivelse / Kommentar

Montør:	
Navn:	Steffen Brenna
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	Steffen Brenna
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anlegg - kontaktperson				
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☒	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☒	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☒	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☒	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Henrik Ronau	Navn:	
Dato:	2022-02-21	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering (bedriftsintern)

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Personsikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☒	☐	☐	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☒	☐	☐	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "varme arbeider"?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å utføre "varme arbeider"?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å gjennomføre "arbeid i høyden"?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig opplæring i AUS?	☒	☐	☐	
* Er det tatt høyde for at at. løse deler (f.eks. jernspon eller smuss) kan skape farlige hendelser?	☒	☐	☐	
* Har du riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Instrumenter	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Kontrollert av	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

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.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☐	☐	☒	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,1
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	800
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	Der fantes ikke dokumentasjon for inst som var laget på kjøkken, men installasjon er målt og funnet okay etter visuell kontroll.



... Fortsettelse fra forrige side



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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Kristin stoknes		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5		
Postnr/Sted:	0555 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230
Arbeidsbeskrivelse:	Sjekk av installasjon på kjøkken
Kommentar:	Der fantes ikke dokumentasjon for inst som var laget på kjøkken, men installasjon er målt og funnet okay etter visuell kontroll.
NEK400:	2010
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

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

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

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Egenerklæring

Thorvald meyers gate 5, 0555 Oslo

22 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Thorvald meyers gate 5	Thorvald meyers gate 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

3 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88368035

Informasjon om selger

Selger

Iversen, Matias Rustand

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Byggfornyelse AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En defekt sikring (jordfeilautomat 15A) i sikringsskapet ble byttet ut av elektriker.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny oppvaskmaskin fra 2023

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95368705

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Iversen, Matias Rustand	**2025-09-22**

Identification

bankID Iversen, Matias Rustand

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Iversen, Matias Rustand	22/09-2025 20:11:29	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2025 for FOSSHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376635
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Fellesrom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> De innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Marie Indahl Randli, OBOS, velges som protokollfører. Som protokollvitner ble Ann Kristin Wiklund og Marit Solvoll foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Fossheim Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg

Obos har gjennomført energikartlegging i bygget og anbefaler å anskaffe et varmepumpeanlegg for gjenvinning av energi fra ventilasjonssystemet. Dette kan gi inntil 400 000 kWh besparelse på energiforbruket til varmtvann og oppvarming pr. år. For å få til dette må borettslaget ta opp lån på inntil kr. 5 millioner kroner. Anlegget vil nedbetale seg selv på 6 til 10 år avhengig av strømpris på grunn av lavere energikostnader. Investeringen vil deretter redusere utgiftene til energi. Investeringen gir dermed ikke en økning i fellesutgiftene i seg selv. Obos redegjør for saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å anskaffe varmepumpeanlegg da dette nedbetaler seg selv grunnet lavere energikostnader. Anlegget vil på sikt medføre energibesparelse og lavere felleskostnader enn om man ikke hadde investerer i dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmepumpeanlegg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser

Flere parkeringsplasser på Ringnes-siden har stått tomme i perioder de siste månedene, noe som medfører tapt inntekt for borettslaget. For å utnytte kapasiteten bedre og unngå ytterligere inntektsbortfall foreslås det å inngå en samarbeidsavtale med Bilkollektivet.

Styret foreslår å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet til en pris på kr 500 per plass per måned. Avtalen inngås for en prøveperiode på ett år, med oppsigelsestid på én måned, og evalueres før eventuell forlengelse.

Om Bilkollektivet:
Bilkollektivet er Norges største ikke-kommersielle bildelingsordning. De drives som et samvirke uten profittformål, og tilbyr bildelingstjenester som bidrar til redusert privatbilhold, mindre press på parkering og lavere utslipp. Samarbeid med Bilkollektivet støtter opp under en mer bærekraftig og delingsorientert boligpraksis, og kan være et godt supplement til borettslagets eksisterende mobilitetstilbud.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3 parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder. Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innkommet sak: Tilfluktsrom

Fremmet av: Inger Marie Skinderhaug

I Fossheim borettslag finnes tilfluktsrom i 1 etg. Vi er ansvarlig for å vedlikeholde private tilfluktsrom også i fredstid. Og vi har ansvar for å klargjøre og drifte det ved en beredskapssituasjon. Ved behov for rommet må det bli ryddet og klargjort i løpet av 72 timer. I en slik situasjon er det for seint å finne informasjon om teknisk tilstand/ drifting, strøm, ventilasjon, toaletter, rømning osv. Dette er også rom som i dag er i bruk til andre formål så det er hensiktsmessig å ha tenkt gjennom tilganger, tømming osv. Fungerende privat tilfluktsrom og god kriseplanlegging kan også bidra til å øke attraktiviteten for blokka slik verdenssituasjonen er nå.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styret gjør oppmerksom på at det er behov for 2 kandidater som varamedlemmer og 1 kandidat til valgkomitéen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Natalia Gaudyn

Følgende stilte til valg:
Joanna Natalia Gaudyn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Gårderløkken
Nora Therese Løvås
Karl August Skaftnes

Følgende stilte til valg:
Julie Gårderløkken
Nora Therese Løvås
Karl August Skaftnes

Supplerende styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:
Katarzyna Eliza Jarkowska

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Marie Skinderhaug

Styret fikk fullmakt til å velge enda et medlem til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Inger Marie Skinderhaug

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Andre honorarer foreslås satt til kr 20 000.

> **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes til kr. 20 000.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Natalia Gaudyn

Følgende stilte til valg:
Joanna Natalia Gaudyn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:
Katarzyna Eliza Jarkowska

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.
Vedtektsendring §5-2, 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29.mai 2008
Vedtektsendring §4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2012
Vedtektsendring §3-2 2 ledd og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013
Vedtektsendring §8-2 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29. april 2014
Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 202, Vedtektsendring § 5-1, 8-1,2 og 9-3 27.mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fossheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1)Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4. Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslokkingsutstyr. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyest 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) Hoved kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com Personlige e-postadresser eller Chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Fossheim Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av: 12.06.1997, § 5
23.04.2001, § 6
07.05.2003, §§ 3 og 6
17.11.2004 § 6
13.04.2005 §§ 8, 9, 11
26.04.2006 §§ 3 og 12
05.07.2006 § 2
10.07.2013 ny § 9
22.05.2018, §§ 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 og 13
24.05.2023, §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12

Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

§ 1. Innledning

Hver borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere og håndverkere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

§ 2. Fellesareal og balkonger

Ingen må sette fra seg sko, kjelker, søppel eller annet som kan være til hinder ved brann eller sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller.

Dører til fellesområder og vaskeri skal alltid være låst. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater fellesområdene.

Det skal ikke tegnes, ripes, krittes eller på annen måte grises til i heissjakter, heiser, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område.

Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.

Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på yttersiden av balkongene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket. Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper.

Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert skriftlig med styret. Ting montert uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre kan styret kreve fjernet for andelseiers regning.

§ 3. Støy

Det skal være ro i blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio/TV, musikkanlegg, prating og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.

Kortvarig aktivitet som medfører banking, boring (eksempelvis henge opp et bilde eller en liten hylle) eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager.

Oppussing og langvarig aktivitet som medfører støy som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager–fredager mellom 08.00 og 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som naboer varsles om arbeidets varighet. Oppussing som berører inventar og installasjoner som er borettslagets ansvar skal bare skje etter tillatelse fra styret

Naboer skal varsles hvis du skal ha en tilstelning eller aktivitet som medfører mer støy enn vanlig.

§ 4. Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

§ 5. Vedlikehold i leiligheten

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne.

Det er forbudt å montere kjøkken- og baderomsventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.

Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

Beboer/andelseier plikter å holde leilighetens sikringsskap i forsvarlig stand. Sikringsskap skal alltid være låst.

Røykvarslere og brannslukkere skal følge leiligheten.

§ 6. Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet må søkes styret minimum 14 dager før planlagt oppstart. Oppstart skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Med fast installasjon menes vinduer, vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også som fast installasjon.

Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 7 dager etter at den skriftlige søknaden er mottatt. Styret har muligheten til å utsette denne fristen dersom styret vurderer at det er behov for mer utredning, eventuelt innhenting av fagfolk for vurdering.

§ 7. Framleie (Bruksoverlating)

Fremleie kan skje iht. borettslagsloven og vedtektene. Framleie må godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema til OBOS. Andelseier har likevel rett til kortidsutleie i inntil 30 døgn i året uten forutgående søknad

Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved sin framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

8. Fellestjenester

§ 8-1. Porttelefon og nøkler

Dørene skal bare åpnes for dine besøkende – ikke for reklame og salg.

Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. Sørg for at døren alltid går i lås.

Gjør dine besøkende oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til fellesbalkong, bodanlegg skal følge boligen. Alle andre nøkler skal leveres til styret når man flytter.

8-2. Parkering

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsplass eller garasjeplass sendes styret. Plasser fordeles etter venteliste og anses som en personlig rett for den enkelte andelseier. Det betales leie for biloppstillingsplass og leie og innskudd for garasjeplass.

Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort.

Det er ikke tillatt å lade biler på borettslagets område før det tilrettelegges spesielt for det i borettslaget.

Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasjeplass i Fossheim borettslag, i tillegg til én motorsykkelplass/ plass til sykkel med vogn.

Det er lov å oppbevare ett sett med dekk på garasjeplassen. Andre gjenstander som plasseres på garasjeplassen må oppbevares i metallskap. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjen.

For plassene gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Borettslagets styre kan si opp den enkeltes leierett med umiddelbar virkning dersom andelseier misligholder regelverket om parkering/garasjer eller dersom andelseier bruksoverlater sin bolig for en periode på mer enn 30 dager.

8-3. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager.

Det må ikke vaskes eller rulles tøy eller andre gjenstander som kan skade maskinene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Klær som er ferdig vasket og/eller tørket skal tas med ut fra vaskeriet så snart som mulig.

Klesvask skal ikke tørkes i fellesareal.

8-4. Søppel

Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste søppelet til de er tømt.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved) felleskapets søppelsiloer. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

9. Informasjon og kommunikasjon

Andelseiere og leietakere må registrere kontaktinformasjon på sin side hos OBOS.

Viktig informasjon til andelseiere (for eksempel innkalling til generalforsamling og informasjonsmøter) sendes normalt via digital kommunikasjon (e-post). Andelseiere som ønsker informasjon tilsendt i posten må be om det.

Styret informerer borettshaverne via borettslagets nettside og digitale informasjonstavler. Andelshaverne kontakter styret via e-post, vibbo eller postboksen i 6. etasje. Styret tar ikke ansvar for henvendelser via facebooksiden.

Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 248
FOSSHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOSSHEIM BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, Fellesrom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg
8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser
9. Innkommet sak: Tilfluktsrom
10. Valg av tillitsvalgte
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FOSSHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak

Ellen Marie Indahl Randli, OBOS, velges som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

Vedlegg

1. 1. 0248 Styrets arbeid 2024-2025.pdf
2. 2. 0248 Revisors beretning.pdf
3. 3. 0248 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få

redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Fossheim Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.

Sak 7

Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Obos har gjennomført energikartlegging i bygget og anbefaler å anskaffe et varmepumpeanlegg for gjenvinning av energi fra ventilasjonssystemet. Dette kan gi inntil 400 000 kWh besparelse på energiforbruket til varmtvann og oppvarming pr. år. For å få til dette må borettslaget ta opp lån på inntil kr. 5 millioner kroner. Anlegget vil nedbetale seg selv på 6 til 10 år avhengig av strømpris på grunn av lavere energikostnader. Investeringen vil deretter redusere utgiftene til energi. Investeringen gir dermed ikke en økning i fellesutgiftene i seg selv. Obos redegjør for saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å anskaffe varmepumpeanlegg da dette nedbetaler seg selv grunnet lavere energikostnader. Anlegget vil på sikt medføre energibesparelse og lavere felleskostnader enn om man ikke hadde investerer i dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmepumpeanlegg.

Sak 8

Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere parkeringsplasser på Ringnes-siden har stått tomme i perioder de siste månedene, noe som medfører tapt inntekt for borettslaget. For å utnytte kapasiteten bedre og unngå ytterligere inntektsbortfall foreslås det å inngå en samarbeidsavtale med Bilkollektivet.

Styret foreslår å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet til en pris på kr 500 per plass per måned. Avtalen inngås for en prøveperiode på ett år, med oppsigelsestid på én måned, og evalueres før eventuell forlengelse.

Om Bilkollektivet:
Bilkollektivet er Norges største ikke-kommersielle bildelingsordning. De drives som et samvirke uten profittformål, og tilbyr bildelingstjenester som bidrar til redusert privatbilhold, mindre press på parkering og lavere utslipp. Samarbeid med Bilkollektivet støtter opp under en mer bærekraftig og delingsorientert boligpraksis, og kan være et godt supplement til borettslagets eksisterende mobilitetstilbud.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3 parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder. Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.

Sak 9

Innkommet sak: Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Inger Marie Skinderhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Fossheim borettslag finnes tilfluktsrom i 1 etg. Vi er ansvarlig for å vedlikeholde private tilfluktsrom også i fredstid. Og vi har ansvar for å klargjøre og drifte det ved en beredskapssituasjon. Ved behov for rommet må det bli ryddet og klargjort i løpet av 72 timer. I en slik situasjon er det for seint å finne informasjon om teknisk tilstand/ drifting, strøm, ventilasjon, toaletter, rømning osv. Dette er også rom som i dag er i bruk til andre formål så det er hensiktsmessig å ha tenkt gjennom tilganger, tømming osv. Fungerende privat tilfluktsrom og god kriseplanlegging kan også bidra til å øke attraktiviteten for blokka slik verdenssituasjonen er nå.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret gjør oppmerksom på at det er behov for 2 kandidater som varamedlemmer og 1 kandidat til valgkomitéen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joanna Natalia Gaudyn
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Gårderløkken
  Valgkomitéens innstilling
- Karl August Skaftnes
  Valgkomitéens innstilling
- Nora Therese Løvås
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 supplerende styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som supplerende styremedlem:

- Katarzyna Eliza Jarkowska
  Valgkomitéens innstilling.

  Gudmund Bolstad Skjær fratrer etter 1 år grunnet flytting.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Inger Marie Skinderhaug
  Valgkomitéens innstilling

Sak 11
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Andre honorarer foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes til kr. 20 000.

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Joanna Natalia Gaudyn
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katarzyna Eliza Jarkowska
  Valgkomitéens innstilling

Styrets arbeid 2024–25

Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2024, og har gjennomført 14 styremøter i perioden så langt. Styret følger opp den daglige driften i borettslaget, herunder koordinering av renhold, vaktmestertjenester og tekniske anlegg. Dette innebærer blant annet å sikre varme radiatorer, belysning i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, og et vaskeri med fungerende maskiner. I tillegg har styret ansvar for økonomisk oppfølging, betaling av fakturaer, godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating og behandling av klager og forsikringssaker. Styret benytter Vibbo som primær kommunikasjonskanal med beboerne.

Adgangssystem

Utvidelsen av SALTO-adgangssystemet er gjennomført. Alle tidligere låser på fellesdører som krevde systemnøkkel er nå erstattet med brikker, noe som forenkler beboernes hverdag ved at én brikke gir tilgang til alle nødvendige fellesarealer. Samtidig gir løsningen bedre kontroll og sikkerhet. Tidligere hadde borettslaget begrensede muligheter til å håndtere tapte nøkler, men med det nye systemet kan tapte brikker sperres umiddelbart. I forbindelse med overgangen har styret også kartlagt brikker som tidligere kun var brukt for hovedinngangene, og sperret hele 65 nøkkelbrikker som var mistet uten å ha blitt rapportert. Dette er et viktig sikkerhetstiltak som reduserer risiko for uautorisert adgang og styrker den generelle tryggheten i bygget.

Energikartlegging

Energikartleggingen, gjennomført i samarbeid med OBOS, har gitt styret verdifull innsikt i borettslagets totale energiforbruk og hvilke tiltak som kan redusere både kostnader og klimaavtrykk. Kartleggingen inkluderte en grundig analyse av bygningskroppen, tekniske installasjoner, ventilasjon, belysning og varmesystemer. Den identifiserte konkrete forslag til energieffektivisering, som for eksempel utskifting av vifter, etterisolering, og optimalisering av teknisk drift. Rapporten gir et godt beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer og gjør det mulig å søke støtte fra Enova ved gjennomføring av visse tiltak.

LED-belysning

All belysning i fellesområdene – med unntak av bodområdene – er nå byttet ut med LED-lamper. Disse er både mer energieffektive og gir bedre lysforhold for beboerne. Dette tiltaket forventes å gi en betydelig reduksjon i strømforbruket.

Parkering og garasjer

Reduserte ventelister

Ventelistene for parkeringsplasser har blitt ytterligere redusert. Selv om etterspørselen etter garasjeplasser fortsatt er høy, har flere fått plass. Per april 2025 er 4 uteparkeringsplasser ledige for leie.

Elbillading

Det nye elbilladeanlegget ble ferdigstilt på slutten av 2024, og samtlige parkeringsplasser og garasjer har nå infrastruktur for elbillading. Dette er et viktig og etterlengtet tiltak som gjør det enklere for beboerne å velge miljøvennlige transportmidler og fremtidssikrer borettslaget.

Brøyting

Samarbeidet med Skandinavisk Utemiljø AS om vintervedlikehold har fortsatt gjennom sesongen, og løpende tilbakemeldinger har vært håndtert.

Bevegelsessensorlamper i garasjer

Etter et vellykket pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper har disse nå blitt installert i alle garasjene på Ringnes-siden. Dette har ikke bare forbedret lysforholdene i garasjene, men bidrar også til å redusere energiforbruket.

Radiatoranlegg

Radiatoranlegget er fra byggeår og krever kontinuerlig oppgradering og utskiftinger. Vi avventer videre arbeid med dette til energikartleggingen er ferdig. Sommeren 2024 fikk vi installert en vakuumpumpe som trekker det meste av luften ut av anlegget uten behov for lufting, og vi hadde god erfaring med dette i forbindelse med påslåing av varmen høsten 24. Styret erfarer at det har vært stabil drift i fyringssesongen denne perioden.

Heis

Heisene har per 29. mars en tilgjengelighet på 97,46 prosent. De har nå kjørt totalt 1 028 766 turer siden de kom i drift i juli 2020.

Vann- og avløp

Lekkasje i takvannsrør

De innvendige avløpsrørene som tar unna vann fra taket er utført i støpejern, og etter noen lekkasjer ble det i 2023 besluttet å rehabilitere disse. Alle takvannsnedløpene er nå rehabilitert med strømpelegging, og prosjektet ble endelig ferdigstilt i august 2024. Leiligheter med takvannsnedløp i nærheten skal nå være sikret mot lekkasjer fra disse rørene i minimum 50 år fremover.

Lekkasje i boder

Høsten 2024 ble det oppdaget en vannlekkasje i bodområdet i 2. etasje. Vannet stammer trolig fra utsiden og trenger inn gjennom små sprekker i betongen. Styret jobber med utbedring av dette og har dialog med berørte bodeiere.

Ventilasjon

Det har vært noen klager på dårlig ventilasjon og støy fra ventilasjonsanlegget i perioden. I de fleste tilfellene av dårlig ventilasjon handler dette om dårlig eller mangelfull ventilbruk i den enkelte leilighet, og ikke problemer med fellesanlegget. Ventilasjonsviftene er imidlertid justert, både for avtrekk og vibrasjon. For en av rekkene er det behov for grundigere undersøkelser for å kartlegge avtrekksproblemer, og styret jobber med servicefirma. Vi oppfordrer alle til å ha vindus- og veggventiler åpne for å sikre god luftgjennomstrømning.

Styret har samtidig kartlagt hele ventilasjonsanlegget, og det er fortsatt to gamle vifter som må skiftes ut, og tilbud er innhentet. Det planlegges å samordne utskiftingen av disse viftene med anbefalte tiltak fra energikartleggingen ferdigstilt i juni 2025. Dette vil både redusere energibruket i blokka og forbedre inneklimaet.

Utleie av hybel, fellesrom og boder

Hybel og fellesrom

Borettslaget disponerer en utleiehybel og fellesrom. Det har vært god utleie på både hybelen og fellesrommet. Det er installert ny dør til fellesrommet og nye låser på begge dørene. Nytt er også at man kan se tilgjengeligheten til fellesrommet og hybelen, og at rommene kan reserveres og betales direkte på Vibbo.

Boder

Vi har per april 2025 ingen på ventelister til boder.

Vaskeri

Betalingssystemet i vaskeriet ble i februar 2025 oppgradert etter at den gamle terminalen takket for seg. I forbindelse med oppgraderingen har det også blitt tilrettelagt for innbetaling via Vipps, i tillegg til PayPal.

Internett

Avtalen med OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet) ble inngått høst 2020. Avtaleperioden er nå utløpt slik at borettslaget står fritt til å velge ny leverandør om det skulle bli nødvendig. Fra 1. mai 2025 koster internettilgangen 233 kr pr. enhet.

Kommunikasjon og forvaltning

Siden 2023 benytter styret Vibbo for å dele informasjon med beboerne. 157 av 160 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 191 beboere har tillatt varsling på e-post og 203 varsling på SMS om det er en sak som haster.

Renhold

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai 2024 og det er planlagt ny boning første uka i mai 2025.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Oppfølging av Brannteknisk Tilstandsvurdering

Det ble gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering våren 2023.
Styret har i perioden 2024-25 jobbet med oppfølging av de siste punktene som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) og 2 (TG2):

- Alle branndørene mellom korridorene og bodarealene, samt dørene til fellesrommet, vaskeriet, sykkelbodene, vaktmesterrommet og heisrommet, er nå skiftet ut. I tillegg er det montert innbrudsbeslag på dørene til bodområdene og sykkelbodene for å styrke sikkerheten i blokka.
- Kontroll av systemet for røykavtrekk i trapperom skal gjennomføres i mai 2025.

Sperresteinene i 6. etasje

Sperresteinene mot Beierbakken ble fjernet i januar 2025, noe som tilrettelegger for enklere brøyting samt at det er mindre å tagge på.

Tagging

Det er tilbakevendende problematikk med tagging ved inngangspartiet i 6. etasje. I februar 2025 ble en større tagging ved inngangen malt over med spesialmaling som skal forenkle fjerning av fremtidige tilfeller.

Dugnader og velferdsarrangementer

Dugnader

Høstdugnad 2024 ble gjennomført med ca. 20 oppmøtte. Per april 2025 er det 209 beboere i blokka. Dugnaden besto av rydding av rømningsveier innendørs. De som kom var flinke og gjorde en stor innsats for å sørge for at alle i blokka er mest mulig trygge i en brannsituasjon. Dato for vårdugnad er lagt til 29. april 2025.

Julegrantenning 2024

Etter dalende oppmøte de siste årene ble det i 2024 ikke avholdt julegrantenning. Vaktmester tente lysene i juletreet 1. søndag i advent.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Det har vært 3 forsikringssaker så langt i perioden.

Oppgraderinger og vedlikehold gjennomført 2024–2025

- Nytt elbilladeanlegg installert
- Nye branndører i fellesarealene installert
- Ny LED-belysning i hele blokka, unntatt bodområdene
- Utvidelse av SALTO-systemet til alle fellesdører
- Utbedring av vannlekasje i bodområdet i 2. etasje
- Betalingsterminalen i vaskeriet er byttet ut og oppgradert
- Ferdigstilling utbedring av takvannsnedløp

- I tillegg er det gjennomført
    - Anskaffelsesprosess for å finne ny leverandør av vaktmestertjeneste
    - Energikartlegging
    - Kartlegging av ventilasjonssystemet

Prosjekter som bør tas snart

- Inngangspartiet: renovasjon av ytterdøren i 6. etasje
- Oppgradering av sykkelboder
- Utskiftning av noen radiatorer og ventiler
- Videre oppgraderinger i vaskeriet
- Bytte av de 2 resterende gamle vifter
- Ny himling i fellesgarasjen, inkludert rørrehabilitering og asbestsanering
- Nytt rekkverk utenfor 6. etg.
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av korridorer og fellesareal

Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

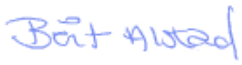
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 144 706**	**4 599 364**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 402 649	575 926
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 579	7 580
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-278 256
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 593 305	-1 757 193
Red. annen langs. gjeld		-17 500	-2 500
Innsk. øremerk. bankkto		-9 325	-5 215
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 015 200**	**-1 454 658**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**129 506**	**3 144 706**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 685 030	4 031 448
Kortsiktig gjeld	-1 555 525	-886 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**129 505**	**3 144 706**

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 605 626	9 728 405	10 558 339	11 571 000
Ladeinntekter EL-bil		394	0	0	0
Andre inntekter	3	168 600	272 166	55 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 774 620**	**10 000 571**	**10 613 339**	**11 701 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 593	-52 170	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 001	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-7 579	-7 580	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 938	-12 000	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-23 000	-20 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-201 410	-191 275	-203 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-62 078	-103 739	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-3 166 217	-1 222 763	-2 965 000	-2 460 000
Forsikringer		-537 534	-577 511	-606 000	-727 000
Kommunale avgifter	9	-1 077 792	-930 102	-1 074 000	-1 318 000
Energi/fyring	10	-1 292 758	-1 381 717	-1 250 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-391 680	-362 880	-380 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-896 910	-700 643	-865 000	-915 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 095 489**	**-5 944 380**	**-7 835 000**	**-7 967 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 679 131**	**4 056 191**	**2 778 339**	**3 734 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	134 027	95 997	0	100 000
Finanskostnader	13	-4 215 808	-3 576 262	-4 120 000	-4 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 081 781**	**-3 480 265**	**-4 120 000**	**-4 035 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 402 649**	**575 926**	**-1 341 661**	**-301 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 402 649	0		
Reduksjon udekket tap		0	575 926		

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 148 879	38 148 879
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	15	2	7 581
Miljøbankkonto, øremerket		289 645	246 224
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 707 517**	**38 671 675**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		120 483	22 969
Andre kortsiktige fordringer		0	233 216
Driftskonto OBOS-banken		13 340	721 005
Driftskonto OBOS-banken II		0	8 651
Sparekonto OBOS-banken		1 170 018	3 012 594
Innestående i andre banker		381 189	33 013
SUM OMLØPSMIDLER		**1 685 030**	**4 031 448**
SUM EIENDELER		**40 392 547**	**42 703 123**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	16	-37 881 820	-36 479 170
SUM EGENKAPITAL		**-37 865 820**	**-36 463 170**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	74 693 690	76 286 995
Borettsinnskudd	18	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	19	97 200	114 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	274 246	240 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		**76 702 842**	**78 279 551**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 343 948	110 689
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Påløpte renter		22 816	365 114
Påløpte avdrag		0	135 842
Påløpte kostnader		188 761	252 277
Annen kortsiktig gjeld		0	20 000

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 555 525**	**886 742**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 392 547**	**42 703 123**

Pantstillelse	20	89 957 706	89 957 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Fossheim Borettslag

Joanna Natalia Gaudyn /s/ Knut Gunnar Borgmo /s/ Nora Therese Løvås /s/

Sigurd Frodeson Meisfjord /s/ Gudmund Bolstad Skjær /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 178 454
Garasjeleie	242 144
Parkeringsleie	189 504
Ekstra kjellerbod	40 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 650 522**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 814
Garasje	-7 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 605 626**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	800
Filminnspilling	12 500
Nøkler	2 600
Paypal	113 207
Utleie	39 493
SUM ANDRE INNTEKTER	**168 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 593

SUM PERSONALKOSTNADER	**-52 593**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 001.
Det er utbetalt kr. 20 000 til valgkomiteen
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 987, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 531
OBOS Prosjekt AS	-37 890
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 257
Andre konsulenthonorarer	-1 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 078**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-650 981
Drift/vedlikehold VVS	-686 010
Drift/vedlikehold elektro	-1 653 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 855
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-75 653
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 313
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 690
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-4 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 166 217**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-771 074
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 077 792**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 157

Fjernvarme	-1 192 601
SUM ENERGI / FYRING	**-1 292 758**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 373
Driftsmateriell	-7 345
Vaktmestertjenester	-430 592
Renhold ved firmaer	-319 875
Snørydding	-61 219
Andre fremmede tjenester	-8 871
Trykksaker	-8 415
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 987
Andre kontorkostnader	-7 991
Porto	-625
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 028
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-1 859
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-896 910**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 749
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 110
SUM FINANSINNTEKTER	**134 027**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 928 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 286 878
Renter på leverandørgjeld	-92
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 215 808**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	29 809 517
Tilgang i år	278 256
SUM BYGNINGER	**38 148 879**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.225/bnr.279
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER
Whiteboard tavler

Tilgang 2021	22 740	
Avskrevet tidligere	-15 160	
Avskrevet i år	-7 579	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-706 672	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 579**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2017	-43 475 157	
Nedbetalt tidligere	8 480 421	
Nebdetalt i år	928 266	
		-34 066 470
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Økning 2022	-18 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 907 741	
Nedbetalt i år	665 039	
		-40 627 220
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 693 690**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 637 706
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 637 706**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-2 200

Avsetning bomiljøtiltak	-274 246
Andre innskudd	-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-371 446**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	74 693 690
TOTALT	**76 331 396**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 148 879
Tomt	268 991
TOTALT	**38 417 870**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 248 **Selskapsnavn:** FOSSHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: thorvald meyers gate 5 0555 oslo . Vår ref.: 0248-1-808 Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	FOSSHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950376635
Andelseier:	Iversen, Matias Rustand
Medeier:	
Leilighetsnummer:	808
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 5, 0555 OSLO
Andelsnummer:	59
Gnr.	225
Bnr.	279

Borettsinnskudd: Kr. 9 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88368035.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

FELESKOSTNADER: Øker med 8 % fra 01.01.2025 GARASJE/PARKERING1) Borettslaget har 30 utendørs P-plasser, 32 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. Andelseiere som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering.fossheim@outlook.com. Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1 og 6 etasje.2) Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet. Leieren av plassen må disponere egen bil og plassen kan ikke fremleies.3) Det er ikke tillatt å ha avskiltet bil stående over lengre tid.4) Leie for garasjeplass øker til kr. 913,- /mnd. Det er et depositum på kr 5.130,- for garasjeplass og depositum for MC plass kr 2.568,-.5) Leie for utendørs parkeringsplass øker til kr. 457,-/ mnd. 6) Leie for plass motorsykkel i fellesgarasje øker til kr. 457,- /mnd. Leie kreves inn sammen med felleskostnadene.8) Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser. BODAlle leiligheter har egen bod. Det er mulig å leie ekstra bod ved å kontakte styret. OBS Leietaker må selv kontakte styret for avslutning av leie av P-plass, garasje og / eller bod. Egne oppsigelsesfrister gjelder. ENERGIAVREGNING Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t BESTILLING AV NØKLER/SKILTBestilling av nøkler/skilt kan gjøres ved henvendelse til nokkel.fossheim@gmail.com GODKJENNE ANDELSEIER: styret.fossheim@outlook.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207579157
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	33 414 552,00
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207920096
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	40 160 241,00
Innfrielsesdato:	30.03.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 611,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 611,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	815,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 634,-
Annen formue:	2 685,-
Gjeld:	454 163,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207579157
Restsaldo:	203 171,42
Kapitalkostnader:	1 409,18

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207920096
Restsaldo:	244 184,77
Kapitalkostnader:	1 446,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 447 356,19,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joanna Natalia Gaudyn, e-post: styret.fossheim@outlook.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 59 i Fossheim Borettslag, Organisasjonsnummer 950376635

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.09.2025 kl. 13.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.09.2025 kl. 13.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/343611-1/200 29.03.2022 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 4 150 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
IVERSEN MATIAS RUSTAND
FØDT: 20.09.1994 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/343621-1/200 29.03.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 4 150 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417899-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 225, Bruksnummer 279 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.09.2025 kl. 13.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.09.2025 kl. 13.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43075-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 247 961
Omsetningstype: Uoppgitt
Fossheim Borettslag
ORG.NR: 950 376 635

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1964/512208-1/105 31.08.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1964/514618-1/105 10.10.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1964/514805-1/105 13.10.1964 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver Thv. Meyersgt.7.

1971/505293-1/105 31.03.1971 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 740 806
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
UTEN OPPTRINNSRETT
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER
ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

1987/47131-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE AS
LØPENR: 7256591
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

	LØPENR: 7279778
2001/18207-1/105 02.04.2001	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/18206-1
2001/45503-1/105 07.08.2001	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/45493-1
2002/31856-1/105 21.05.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/31855-1
1986/43075-2/105 16.07.1986	**BESTEMMELSE OM VEG** Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
2010/888665-1/200 12.11.2010	**OBLIGASJON** Beløp: NOK 16 900 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 Gjelder andel nr. 160 Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON 505293/1971
2014/424118-1/200 26.05.2014	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 45 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
2017/97134-1/200 01.02.2017	** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 885 621 252 TIL: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
2021/395407-1/200 07.04.2021 12:29	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 43 200 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1960/516558-2/105 06.10.1960	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 277

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
THORVALD MEYERS GATE 5

Dato: 23.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519649
8769679

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 279

Vi viser til bestilling av 20250923 for THORVALD MEYERS GATE 5.

GNR. 225 BNR. 279

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1960.

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

3015 m²

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

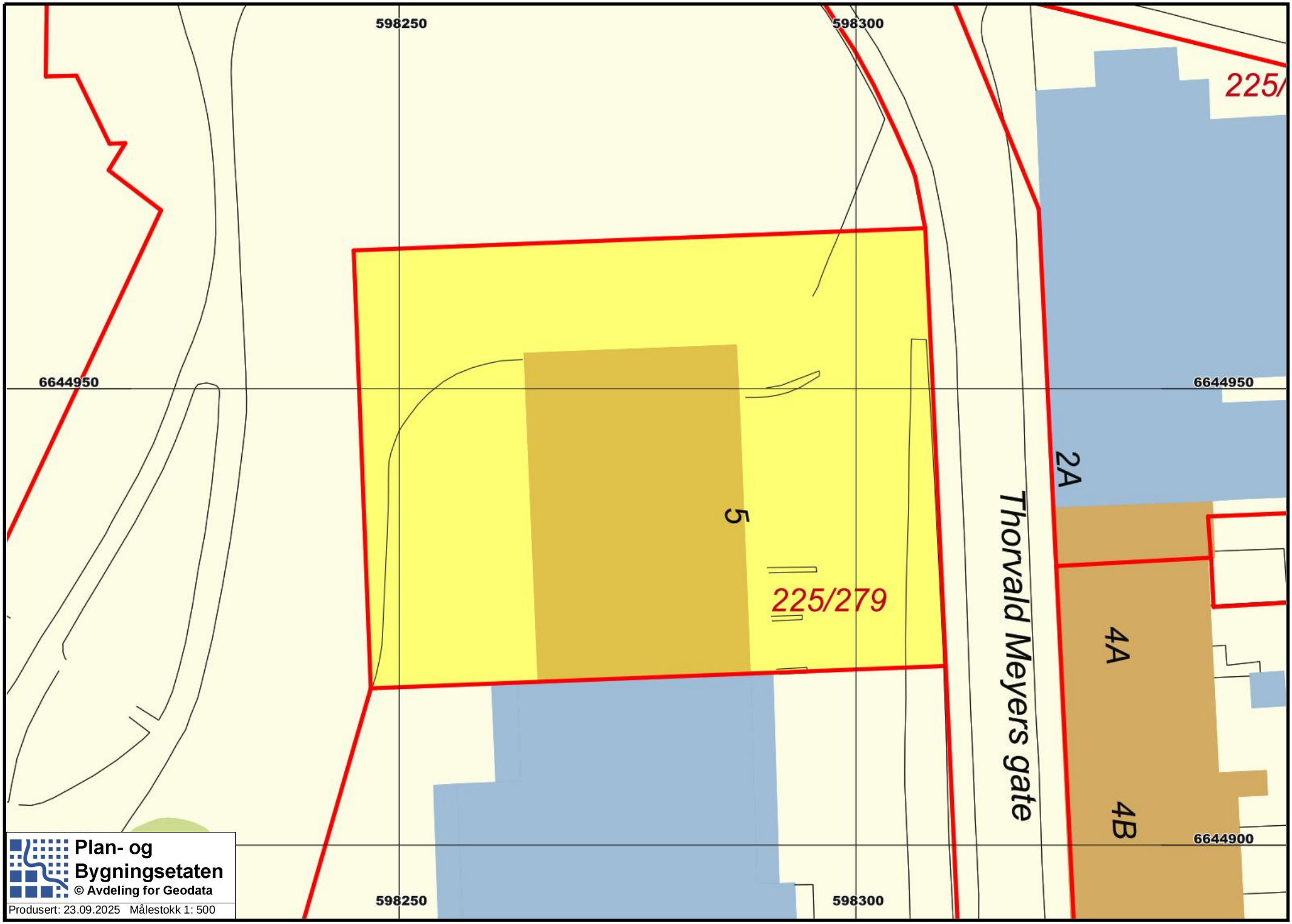
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598250
598300
6644950
6644900
225/279
5
2A
4A
4B
Thorvald Meyers gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.09.2025 Målestokk 1: 500

598200 598300 598400

6645100 6645000 6644900 6644800

Sandakerveien
Sagene folkebad
Sagene skole
Biermanns gate
Thorvald Meyers gate
Bjølsenbrua
Akerselva
Øvre Foss kunstgressbane
225/158
225/221
225/223
225/35
225/443
225/115
225/37
225/36
225/427
225/277
225/458
225/459
225/279
225/278
225/280
225/436
225/261
999/332
999/55
219/199
219/287
219/197
23A
23B
23C
2A
2B
2C
2D
4A
4B
15B
16G
12A
12B
12C
12D
12E
13E
13F
0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

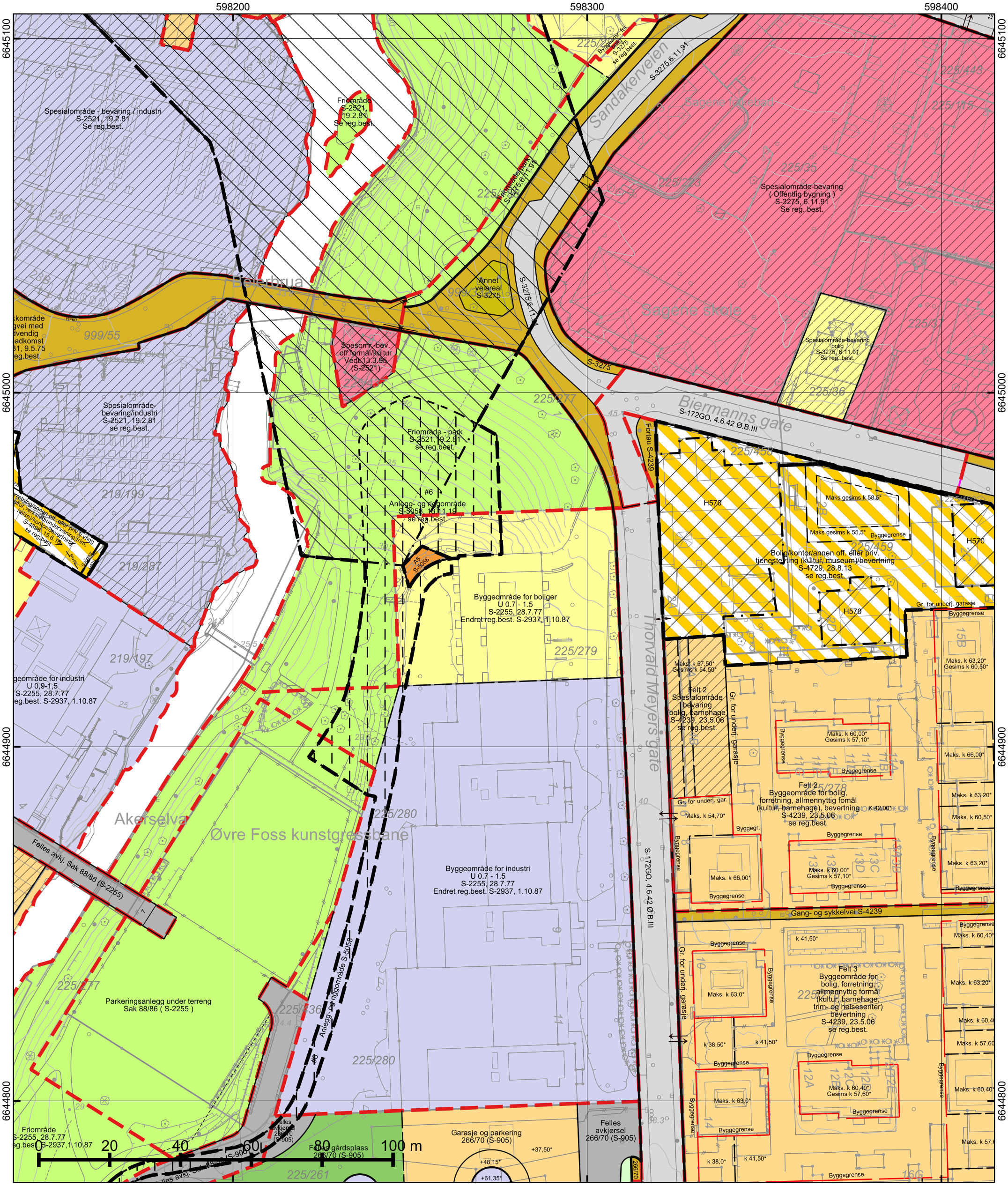
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147680/ 86519649
Deres ref.:
Adresse: Thorvald Meyers gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/279

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147680/ 86519649

Deres ref.:

Adresse: Thorvald Meyers gate 5

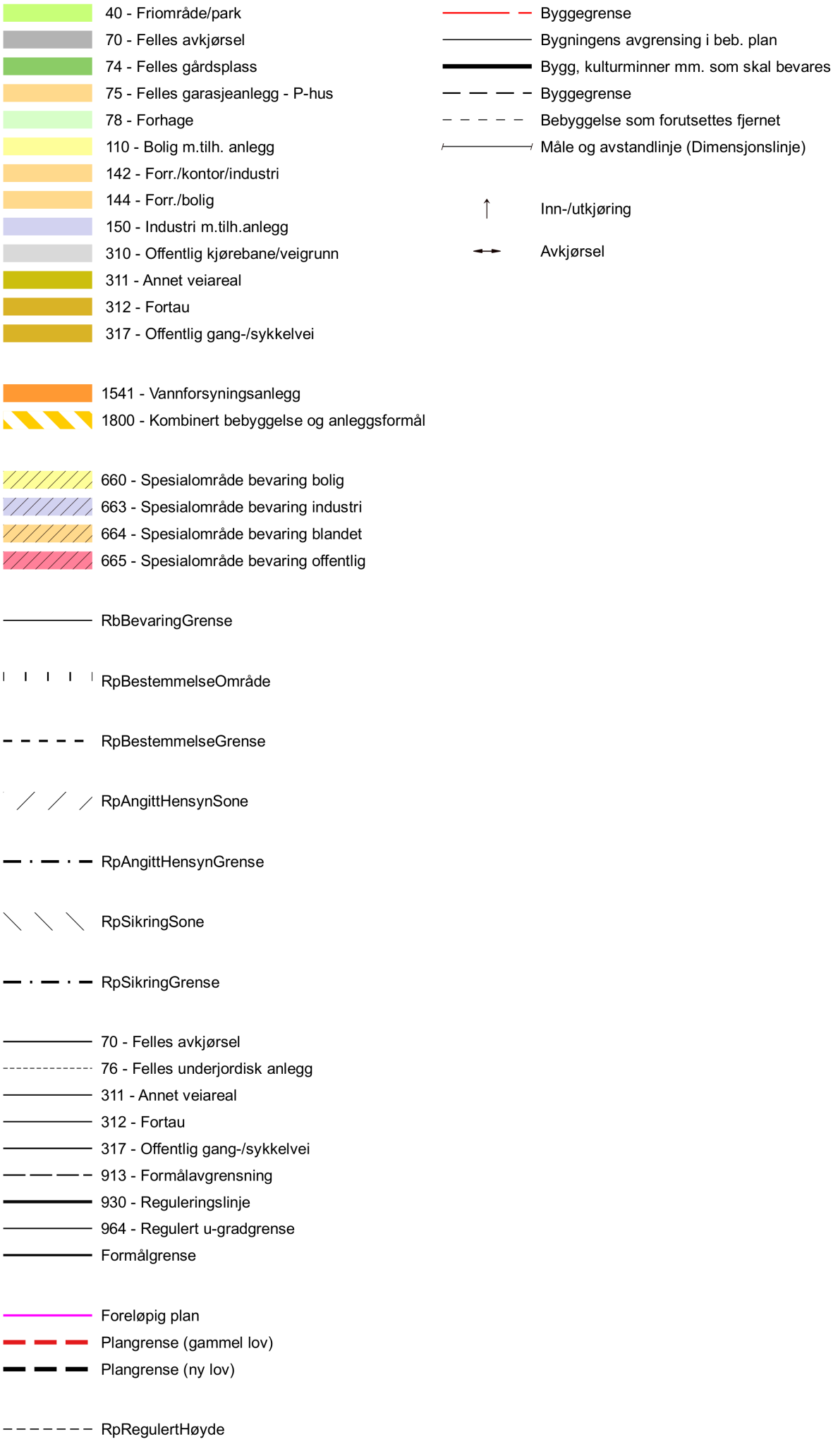
Kommentar:

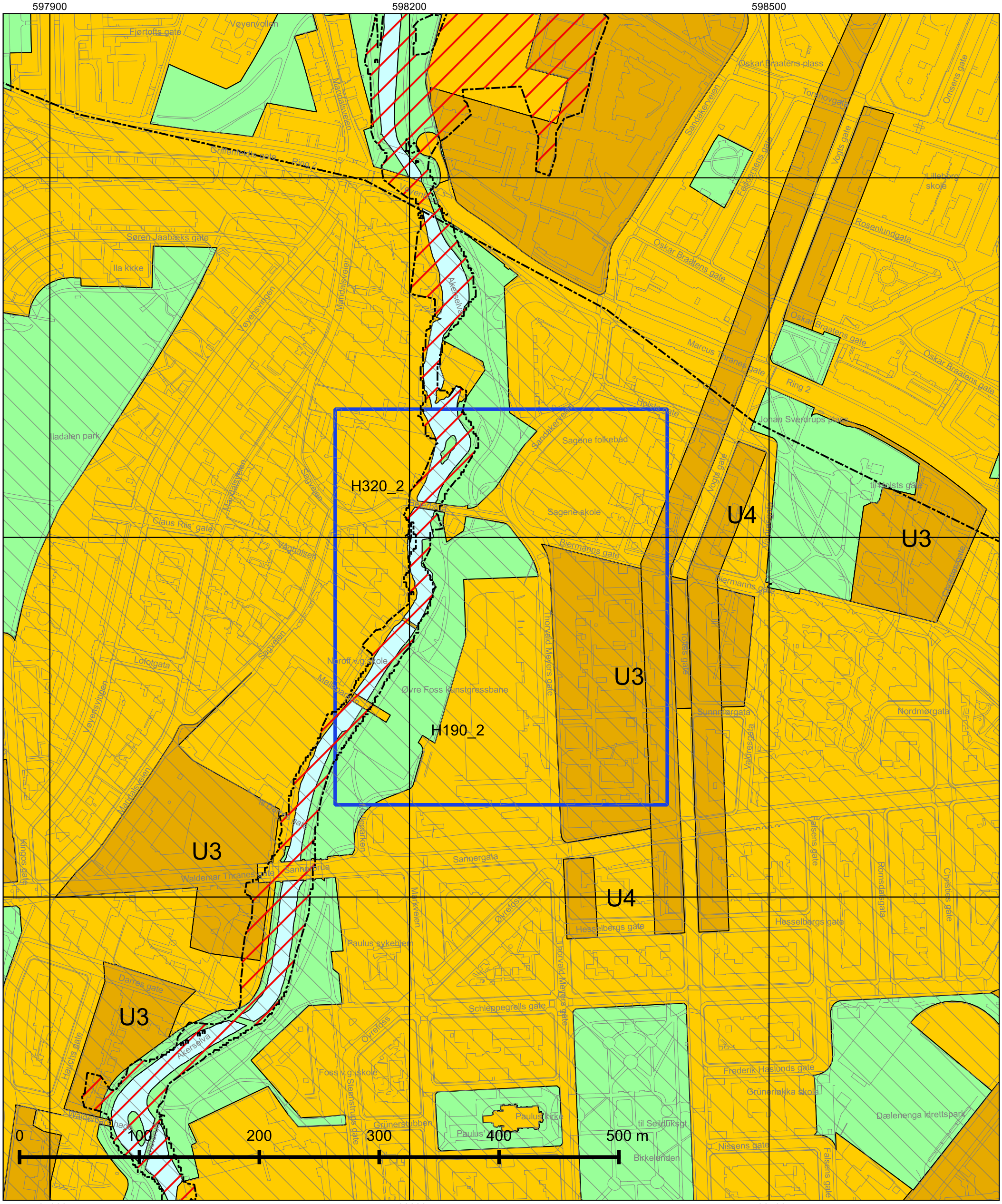
Gnr/Bnr: 225/279

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: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147680/86519649
Deres ref.:

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

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
23.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 376 635 Andelsnr 59

Eiendommens adresse:

Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 993 285
Som sekundærbolig:	kr 3 973 138

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316498-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 25.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Fossheim Borettslag	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5, 0550 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Fossheim Borettslag, Thorvald Meyers gate 5, 0550 OSLO, olejacob_parelius@yahoo.no

Arbeidssted:	Tbv. Hovinveien 5.	Journalnr.	60/3768
Arbeidets art:	Boligblokk (Høyhus)	Innlevert	23/12-60
Bygningens art:			
Byggherre:	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder:	Arkitekt E.F.Eikrann Drammensveien 3.		

Tegn. nr.: Begge nr. i arkiv

Ansvarshavende: Ing. Alvar Aglesdin X

	28-4-64	Byggetillatelse
A	30-7-64	27-10-64
		Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse	
Brukstillatelse	28/12 '66
Ferdigbes.	
~~Frist~~ mangler	2/9 68
	Ferdigmeld foretatt
Mangler rettet	24/2-71

UTTALELSER			
Byplankont.		25/11	
Helseråd	X	10/3-61	8/4-61
Brannvesen	X		
V. & k. v.	X	10/4-64	10/8 64
Gransking			
Fasaderåd			
Bygn.råd			

APPROBASJON					
Dato	25/10	N.nr.	1436		
4/5-61		Bet.	13/5-61	X	B 23/5 64
Dato	25/10	N.nr.	1437	X	C1 25/11
4/5-61		Bet.	26/4-64		C2
Dato forny.		N.nr.	1802	X	D Godkj.
5/6-62		Bet.	18/6-62	X	E
Dato forny.		N.nr.	2326	X	F Kan tas i bruk når midlertidig heisen er fjernet.
24/7-63		Bet.	27/8-63		G
Dato	Tillegg	N.nr.	1691	X	H Planen vedr. ufaglærtes adgang
8/6-64		Bet.	17/8-64	X	I Installering av lekehuset og el. anl. kan godkj.
Dato	Tillegg	N.nr.	3767	X	K De vedr. rømningsveier må gjennomgås
9/10 69		Bet.	17/10 69		X

Tillatt påvist: 23/12-60

Gravetillatelse: 29-5-64

Pipeattest	10/64	✓
Gateattest	10/66	✓
Vannattest	10/66	✓
Hageattest	10/66	
Trinnprøvede	25/4-61	
Heisattest	10/66	✓
Film		
Ferdigattest	31/3-71	

A – ansvarsrett innvilget. B – arbeidstillatelse. C – vesk. D – tinkl. erkl. E – konstr. F – ventilasjonsanl. G – kor. tegn. H-K – diverse.

Bens Bøverud Bo Nr. 10 950 5000 6-60. IX.

KOPI

Oslo den

GATTEST

(for mindre arbeider.)

Journal nr.
60/376
Autorisasjonsnummer
24/2-

torg 1, Oslo 1.

34b, Oslo 2.

Henriksen & Doe A/S. Prof.Dahlsv.3,

ved den avsluttende synsforretning ble det

arbeidelse av tomten og gjelder ikke

erklæring.

Oslo

§ 33 nr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes erklæring om [illegible] til annet øyemed enn forutsatt i den [illegible] enn det bygningen eller del av den

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.07.2024
	201918606 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	FOSSHEIM BORETTSLAG	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av 2 stk. heiser, mottatt 08.05.2024.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918606			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Heisenes plassering i bygningen			1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 08.05.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
FOSSHEIM BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Brukstillatelse.

Boligbl.kk. (blyhus.)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thv.Meyers gate 5		60/3768

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg Torg 1 Oslo - 1.	Siv.ing. Reidar Agdestein c/o Bertsen & Bos A/S Prof. Dahls gate 8 Oslo - 3.
KR/BK	

Dato

28. oktober 1966.

Innflytning ~~ikke~~ tillates når følgende punkter er i orden:

1. Rekkverk i fyrhus må ha lovlig sprossеavstand.
2. Midlertidig rekkverk ved innkjöring fra Thv. Meyers gate.
3. Friskluftsventiler i nordvegg i tilfluktsrom må forlenges.
4. Røkavtrekkene må settes i stand i trapperom.
5. Henvisningsskilter til tilfluktsrom må monteres.
6. Vedlagt følger helserådets betingelser av 15.10.66 som må etterkommes.

Distriktsingeniør
O.Reber

Bygningsinspektør
Knarø Regbo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Multiconsult AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201308427-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marius Stenseth	Dato: 04.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Fossheim borettslag	Adresse:	c/o/ OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Multiconsult AS	Adresse:	Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2015 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Fossheim borettslag, co/ OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO, olejacob_parelius@yahoo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AFRY NORWAY AS
Lilleakerveien 8
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2022
	202110371 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279
Tiltakshaver:	FOSSHEIM BORETTSLAG	Søker:	Gottlieb Paludan Architects Norway
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 5 - Vann- og avløpsrør

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter mottatt 11.08.2022.

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 202110371			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ortofoto - Oversikt			1/8
Reguleringskart - Oversikt			1/9

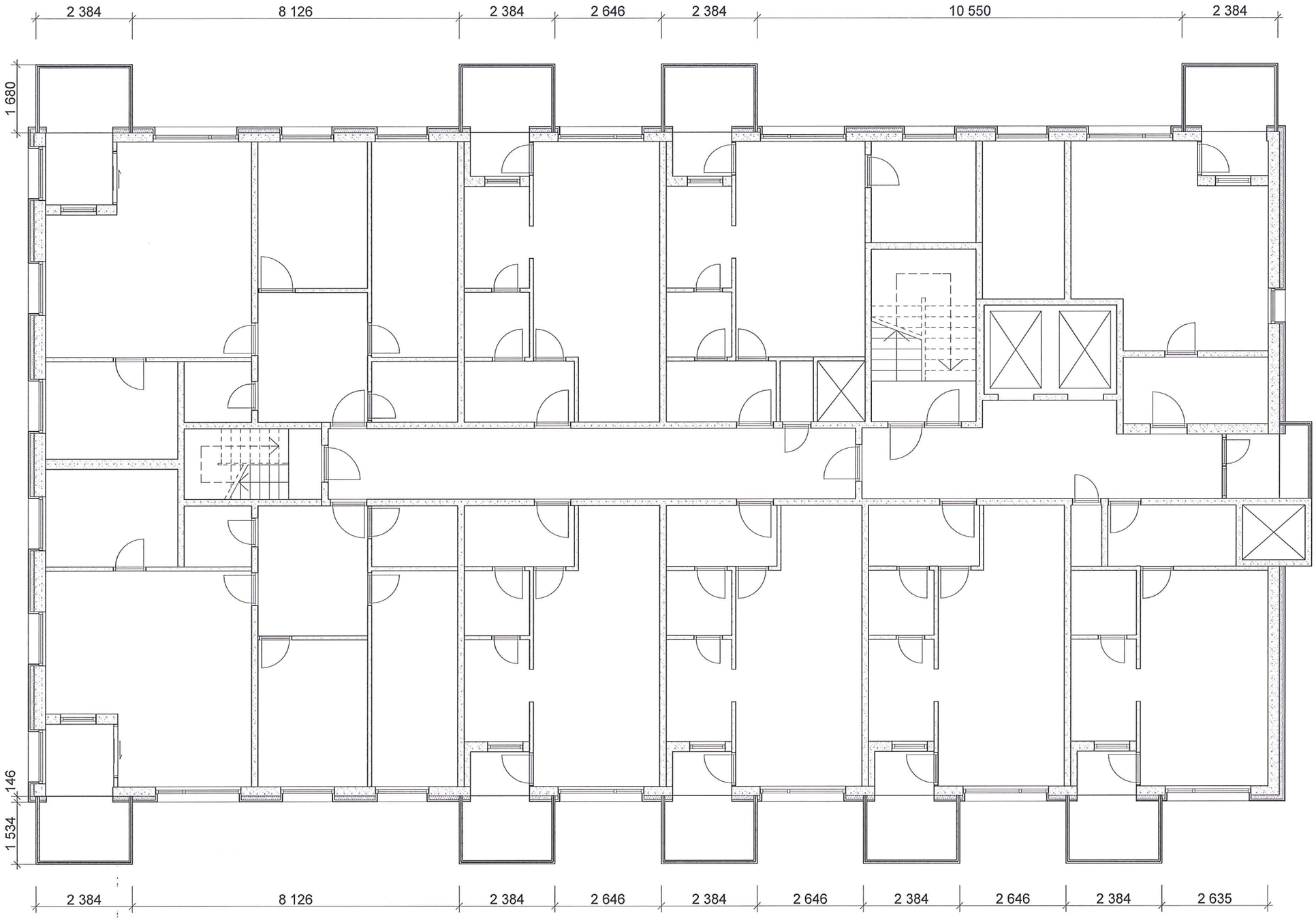
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FOSSHEIM BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO



Etasje 7-19. ny sit. 1:100

Lokaliseringsfigur:

N

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr:	Sign.	Saksbh.	Kontr.
2013 073		225/279	EB	HK	

Tiltakshaver:
Fossheim BRL
v. Ole Jacob Parelius

Prosjekt/ Adresse:
Fossheim BRL, Fasaderehab.
Thv. Meyersgt. 5

Enerhaugen Arkitektkontor AS
FJELLGATA 30), 0566 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Fase:	Fag:	Målestokk:	Ark:
Forprosjekt	ARK	1:100	A3

Tegning:
Plan 7-19. Etasje ny sit.

Dato: 05.12.2013

Tegningsnr.: A20-2.2

Rev.:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 12.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107499-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hedvig Øberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Anders Timo Christensen	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2012 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Anders Timo Christensen, Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

31,00

4,85 4,85

SOVEROM 6,31 M.2

SOVEROM 6,18 M.2

HYBEL

KJØK

BAD

ENTRÉ

STUE

SOVEROM

KORRIDOR

HØYBLOKKEN

125

OSLO BYGNINGSKONTOR II
MOTT
2-SEP 1969

NB:
SE SNITTETS KOTEHØYDER!

(SE ING. BONDE: JVFR. MÅLENE FOR 3,4,5,6,7,8,9,10. ETS.)

H.2.-13.ETS

OSLO BOLIG OG SPARELAG
THV. MEYERSGATE 5, OSLO
HØYBLOKK
PLAN:
D. - 13. ETASJE

45



VBM
Byggfornyelse

Beboer-FDV

07.04.2022

Utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom

- fundamentet til et vellykket byggeprosjekt

Innhold

Innledning 3
Kontaktinformasjon 4
Drift og vedlikehold 4
Generelle råd og tips 4
Stoppekran i leilighet 5
Stoppekraner i kjeller 5
Automatisk vannavstengingsventil 6
Drensåpning under toalett 6
Vannlåser (sluk og servanter) 7
Vegger, gulv og tak 7
Ventilasjon 8
Baderomsmøbler 8
Porselensservant 8
Støpmarmorservanter 8
Blandebatterier 9
Dusjgarnityr 9
Dusjdører 9
Vaskemaskin 9
Varmekabler 10
Ettermontering av utstyr 10
Garantier 10

Innledning

VBM Byggfornyelse AS (VBM) skifter i 2021/22 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Fossheim Borettslag. I den forbindelse ble ditt bad rehabilitert, og røranlegget til kjøkkenet ditt fornyet. Alt utstyr på bad og kjøkken ble de- og remontert dersom nytt tilvalgsutstyr ikke ble montert etter direktebestilling hos VBM.

Du har nå mottatt en forvaltning, drifts- og vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner VBM har utført. Denne FDV er utarbeidet for de som har gjennomgått utskiftning av rør og påfølgende totalrenovering av våtrom. Dersom ditt bad var et ***bevaringsbad***, så er de største deler av sanitæranlegget ditt eget ansvar. Hver beboer har selv ansvaret for å opplyse dette til fremtidige eiere. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

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

Oslo, 07.04.2022

VBM Byggfornyelse AS

Kontaktinformasjon

Kategori	Firma	Navn	Mobil nr.	E-post
Byggherre	Fossheim BRL	Styreleder: Inger Marie Skinderhaug		Styret.fossheim@outlook.com
Prosjektledelse	OBOS Prosjekt	Thor Arne Breida		Thor.arne.breida@obos.no
Prosjektleder	VBM Byggfornyelse AS	Erik Warich	415 94 473	erik@vbmbyggfornyelse.no
Anleggsleder/ Prosjekleder	VBM Byggfornyelse AS	Thomas Molid	973 32 223	thomas.molid@vbmbyggfornyelse.no
Anleggsleder	VBM Byggfornyelse AS	Heidar Bari	467 87 383	Heidar.bari@vbmbyggfornyelse.no
Elektro	O. Stabell Elektriske AS	Tore Vabog	91 59 15 84	tore@ostabell.no

Drift og vedlikehold

Generelle råd og tips

Bruk kun godkjent utstyr og godkjent rørlegger ved installasjoner. Før du utfører arbeid i våtrom bør du søke råd hos en fagmann.

- Vær nøye med renhold og bruk anbefalte rengjøringsmidler.
- Unngå å bore hull i våtsoner (spesielt dusj) på baderommet.
- Husk å lufte ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluk og vannlåser jevnlig for å unngå dårlig avrenning.
- Bruk aldri vaskemaskin eller oppvaskmaskin når det ikke er noen hjemme.
- Steng stoppekranen når du reiser bort, og i nødssituasjoner.
- Steng vanntilførselen til oppvaskmaskin og vaskemaskin når disse ikke brukes – husk å åpne kranene igjen ved bruk.
- Ikke dekk til gulv med matter, skittentøyskurver uten bein eller andre ting som gjør at varmen fra gulvet ikke får fritt omløp.

Stoppekran i leilighet

I leiligheten er det 2 stk stoppekraner som er plassert i fordelerskapet i bad, en på kaldt vann og en på varmtvann. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. Åpning av kranen bør gjøres sakte (!) for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.



Figur 1 Stoppekran fordelerskap

Stoppekraner i kjeller

Stoppekraner for stigeledning/stamme til leilighetene er plassert i kjeller ved avgreiningen på kjellerstrekket. Disse stoppekranene er merket med "Varmtvann rekke X", "Kaldtvann rekke X", "VVC rekke X" etc. og stenger vannet til de respektive andelene i rekken. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. OBS! Test bør kun utføres i regi av styret/vaktmester.

Åpning av kranen bør gjøres sakte (!) for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.

Hovedstoppekran til blokken er montert ved vanninnlegget i garasjen.



Figur 2 Stoppekran kjeller

Automatisk vannavstengingsventil

På kjøkkenet, under servanten, ligger det en sensorledning som er tilkoblet en automatisk vannavstengingsventil / lekkasjestopper. Lekkasjestopperen er montert i fordelerskapet på badet. Dersom sensorledningen kommer i kontakt med vann vil det komme en pipelyd og lyser rødt fra adapteret i fordelerskapet, når dette skjer vil vannet bli stengt av. Dette er for å hindre ødeleggende lekkasjer. Noen ganger kan sensoren slå ut under rengjøring – da er det mulig å tilbakestille den. Tilbakestilling gjøres ved å trykke på den lysende røde knappen på forsiden av adapteret, men bør ikke gjøres før en visuell kontroll er gjennomført. Sjekk at det ikke er vann under oppvaskmaskin eller kjøkken kum, se til at avløp og andre rør under kjøkken kum er tørre. Hvis alt er i orden, vil knappen på adapteret lyser grønt og adapteret vil ikke slå ut på nytt. Dette systemet er selvtestene, men det anbefales å gjøre en manuell utløsning ca. 1 ganger i året. Dette gjøres ved å manuelt fukte sensorkabel med litt vann og kontrollere om den stenger vannet til leiligheten.





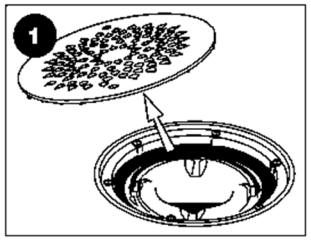
Figur 3 og 4 Automatisk vannavstengingsventil

Drensåpning under toalett

Under toalettskålen er det laget en spalte/åpning i veggen. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen eller rør utenfor fordelerskapet vil vannet renne ut av åpningen. Vannet må da stenges umiddelbart ved å følge anvisning over (Steng av vannet i fordelerskap. Forsiktig ved åpning av luken, det kan stå vannsprut ut av skapet!). Etter at vannet er avskrudd, må rørlegger eller VBM kontaktes umiddelbart for å finne årsaken til lekkasjen. Dersom vannet ikke stopper å renne, må stoppekraner i kjeller stenges.

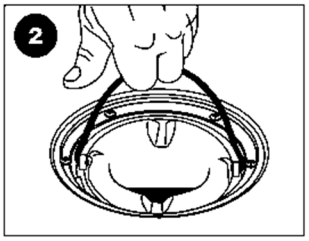
Vannlåser (sluk og servanter)

Sluket bør renses regelmessig, og minst fire ganger i året. Dersom vaskemaskin benyttes på badet er det behov for hyppigere rensing. Særlig kombimaskiner har en tendens til å fylle sluk med støv og lignende relativt fort. Dersom sluket i dusjen tar unna saktere enn vanlig, er det et godt utgangspunkt å sjekke vannlåsen.

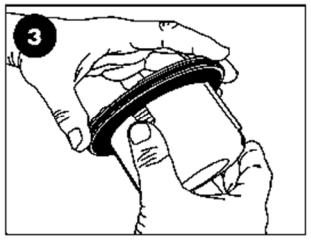


Fjern risten fra sluket.

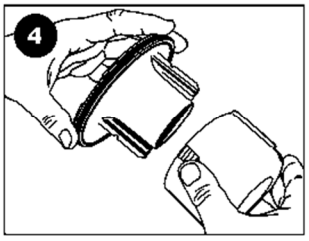
For å løfte den kan evt. en spiss gjenstand stikkes i et av hullene for å vippe den opp.



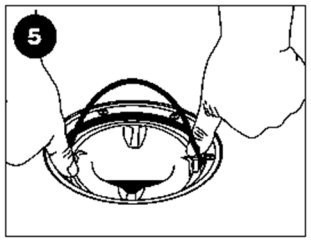
Vipp opp håndtaket og løft vannlåsen opp.



Pess på siden av koppen, se merker!



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



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

Dersom sluket /avløpet oppleves tett etter at trinnene over er fulgt, kan avløpsåpner benyttes. Avløpsåpner anbefales i flytende form. Avløpsåpner som ikke er flytende kan bli sittende fast i rørene, og dette kan føre til forsteining og etsing.

Vannlåser under servanter bør etterstrammes ved behov der disse er montert.

I alle slukrister er det tilkoblet en jordingskabel fra varmekabel. Denne er til stede for å sikre det elektriske utstyret og hindre fare hvis feil på kabel oppstår.

Vegger, gulv og tak

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

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

Taket er malt med våtromsmaling (fargekode S 0502-Y) og vaskes med fettløsende vaskemiddel.

Ventilasjon

Det er montert ny reguleringsventil for avtrekk på bad. Det er viktig at denne holdes helt åpen for å kunne oppnå maksimal ventilering av rommene og leiligheten generelt. Ventilasjonsystemet i bygget er basert på mekanisk ventilasjon, og det er derfor veldig viktig at tilluftsventiler i fasade og vindu holdes åpne hele tiden, selv om det er kaldt ute. Dersom dørene i leiligheten ikke har luftespalte under bør også dørene holdes åpne for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon. De andelene med minst motstand i ventiler og mest innluft vil også få best avtrekkseffekt.

Baderomsmøbler

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

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

Porselensservant

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

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

Støpmarmorservanter

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

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

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

Ved større skader kan reparasjonssett kjøpes hos rørleggerbutikker. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.). Skulle noen av

disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Pass på at ikke skarpe gjenstander og verktøy i nærheten skader produktet.

Blandebatterier

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

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk eller ujevn vannstråle på servantbatteri eller kjøkkenbatteri, så må perlator sjekkes for smuss. Perlator sitter helt fremst på blandebatteriene og kan enkelt skrus av selv (se bilde under). Dersom det er smuss i silen så rengjøres denne. Bruk gjerne en skiftenøkkel med fille imellom kontaktflatene for å unngå å skade servantbatteriet eller perlator.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk i dusjen så kan dette også skyldes tette siler. For rens av disse må rørlegger kontaktes.



Dusjgarnityr

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

Dusjdører

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

Vaskemaskin

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

Varmekabler

Varmekablene er elektriske med høy effekt. Gulvet må ikke tildekkes med tykke matter på gulvet, skittentøykurver med flat bunn, klær eller håndklestabler. Dette kan føre til overoppheting av varmekablene og påfølgende varig skade.



Varmekabelen betjenes med tre knapper: effekt opp, meny og effekt ned.

Regulatoren har puls/pause og justeres i intervallet 10-100 %. På innstilling 50 % vil varmeelementet være på i 15 minutter, og av i 15 minutter. På innstilling 25 % vil varmekablene være på i 7,5 minutter, og av i 22,5 minutter etc. Detaljert bruksanvisning kan hentes ved å søke opp produktnavn ComfortTemp 865 eller ved forespørsel hos styret.

Ettermontering av utstyr

Vi anbefaler at håndklekroker, toalettrullholder e.l. er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Før montering er det viktig å rengjøre overflaten hvor produktet skal festes med fettfjerner.

Dersom du likevel benytter produkter med skruefeste så er det i første omgang viktig å bruke flisbor og boremaskin uten slag-funksjon. Tilstreb å bore hull i fugene, ikke selve flisen. Hullene må uansett fylles med silikon for å hindre vann å trenge inn. Benytt i tillegg syrefaste skruer, og plugg for å få god nok forankring.

Innerdører som er levert på prosjektet er ikke helt vannbestandig, oppstår det fukt eller overflatevann på denne bør det jevnlig vaskes/tørkes bort med klut. Ved bruk av oppheng på dørblad kan det forekomme skjevhet i dørbladet og ofte problemer med å lukke/åpne dør over tid. Vi anbefaler ikke å bruke oppheng på dørblader.

OBS! Unngå å bore i rørinnkassing og loddrett linje fra stikkontakt til himling. Det samme gjelder plassering loddrett over armaturer og andre vannuttak.

Garantier

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen direkte til VBM. Klagen skal være skriftlig, og dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget – og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år.

Vær også oppmerksom på at hvis uhellet likevel skulle være ute, så er det lettere å diskutere erstatning med forsikringsselskap dersom forebyggende vedlikehold er gjort.

Vi takker for oppdraget!

Med vennlig hilsen

VBM
Byggfornyelse

VISJONEL AS

Visjonel AS
Eikenga 33A
0579 Oslo
Foretaksregisteret: NO 918 181 539 MVA
Telefon: 22715222
E-post: kundeservice@visjonel.no
www.visjonel.no

Matias Rustand Iversen
Thorvald Meyers gate 5
0555 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	16214
Fakturadato:	2024-04-09
Kundenr.:	12729

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2024-04-16
Kontonummer:	1503.84.10374
KID:	1621416

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 15577 Matias Rustand Iversen - Utbedre elrapport og feilsøke/bytte termostat

Vår kontakt: Steffen Brenna
Leveransested: Thorvald Meyers gate 5
0555 Oslo, Norge

Dokumentasjon er lastet opp til www.boligmappa.no og rettemelding er innsendt.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Timer			890,00	222,50	1 112,50
800 Servicebil	1 stk	690,00	690,00	172,50	862,50
950 Behandling av e-verksrapport eller ettmelding	1 stk	299,00	299,00	74,75	373,75
1604553 JORDF.AUT.ELEKTR.2P CK 15A 30M	1 stk	850,00	850,00	212,50	1 062,50
Administrasjon	1 stk	60,00	60,00	15,00	75,00
Lovpålagt dokumentasjon	1	380,00	380,00	95,00	475,00
Sum			3 169,00	792,25	3 961,25
Øreavrunding					-0,25
Betales til bankkonto 1503.84.10374 , KID: 1621416					**NOK 3 961,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 16214

Firma: Visjonel AS
Kunde: Matias Rustand Iversen
Prosjekt: 15577 Matias Rustand Iversen - Utbedre elrapport og feilsøke/bytte termostat
Valuta: NOK

Steffen Brenna

Dato	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2024-03-20	Bytte defekt jfb	1,0	890	890,00

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5382968
Pinkode	1403
Dokumentdato	12.03.2024
Kontrolldato	12.03.2024
Målernummer	7359992898620700
Inspektør	Tommy Teigen
Nettkunde	Matias Rustand Iversen
Adresse	

Matias Rustand Iversen
Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 12.03.2024 i Thorvald Meyers gate 5, etasje 08, leilighet 808, 0555 OSLO.
Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **10.06.2024,** varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5382968.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tommy Teigen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5382968
Pinkode	1403
Dokumentdato	12.03.2024
Kontrolldato	12.03.2024
Målernummer	7359992898620700
Inspektør	Tommy Teigen
Nettkunde	Matias Rustand Iversen
Adresse	

Matias Rustand Iversen
Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 12.03.2024 i Thorvald Meyers gate 5, etasje 08, leilighet 808, 0555 OSLO.
Til stede ved kontroll: Matias Rustand Iversen

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.
   Kommentar:
   Gjelder K2

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

VISJONEL AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Matias Rustand Iversen	
Kontaktperson:		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5	
Postnr/Sted:	0555 Oslo	
Telefon/Mobil:		91635294
E-post:	MatiasRustand@hotmail.com	
Kundenummer:	12729	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo
Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:	Matias Rustand Iversen		E-post:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15577	20.03.2024	09.04.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Visjonel AS
Kontaktperson:	Steffen Brenna
Adresse:	Eikenga 33
Postnr/Sted:	0579 Oslo
Telefon:	22 715 222
E-post:	kundeservice@visjonel.no
Organisasjonsnr.:	918 181 539
Elvirksomhets-ID:	

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon	
Type installasjon: Boligblokker				
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2018	
	☐ Annet:	(Beskriv norm):		

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:

VISJONEL AS

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggssikkerhet		
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	✎
	Kommentar	
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☑
	Kommentar	
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☑
	Kommentar	
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☑
	Kommentar	
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑
	Kommentar	
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt?	✎
	Kommentar	
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☑
	Kommentar	
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil?	✎
	Kommentar	
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☑
	Kommentar	
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	✎
	Kommentar	
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☑
	Kommentar	
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐
	Kommentar	
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	☑
	Kommentar	
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☐
	Kommentar	
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐
	Kommentar	

Anleggssikkerhet		
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☑
	Kommentar	
*1.13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐
	Kommentar	
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑
	Kommentar	

VISJONEL AS

* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	✗
	Kommentar	
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	✓
	Kommentar	
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	✓
	Kommentar	
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	✎
	Kommentar	
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	✓
	Kommentar	

Kompetanse		
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	✓
	Kommentar	

Eventuelt		
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	✓
	Kommentar	
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	✓
	Kommentar	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

Risikovurdert av:	
Navn:	Steffen Brenna
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

VISJONEL AS

Utarbeidet Av			
Firma/Navn:	Visjonel AS		
Kontaktperson:	Steffen Brenna		
Adresse:	Eikenga 33		
Postnr/Sted:	0579	Oslo	
Telefon:	22 715 222		
E-post:	kundeservice@visjonel.no		
Organisasjonsnr.:	918 181 539		
Elvirksomhets-ID:	102710		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Matias Rustand Iversen		
Kontaktperson:			
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5		
Postnr/Sted:	0555	Oslo	
Telefon/Mobil:			91635294
E-post:	MatiasRustand@hotmail.com		
Kundenummer:	12729		

Anleggsadresse				
Anleggssted:				
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5			
Postnr/Sted	0555	Oslo	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15577	20.03.2024	09.04.2024

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2022
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar

Sjekkt vk på bad, denne var fin så er termostaten som var defekt, men kunde skulle ta det som reklamasjon mot annet firma. Byttet defekt jordfeilbryter

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

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 eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Pål Einar Storsveen
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Ansvarlig montør: Steffen Brenna

VISJONEL AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Matias Rustand Iversen	
Kontaktperson:		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5	
Postnr/Sted:	0555 Oslo	
Telefon/Mobil:		91635294
E-post:	MatiasRustand@hotmail.com	
Kundenummer:	12729	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15577	20.03.2024	09.04.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Visjonel AS
Kontaktperson:	Brenna
Adresse:	Eikenga 33
Postnr/Sted:	0579 Oslo
Telefon:	22 715 222
E-post:	kundeservice@visjonel.no
Organisasjonsnr:	918 181 539
Elvirksomhets-ID:	102710

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon		
Type installasjon: Boligblokker					
Utført i henhold til:	☑ NEK 400:	(Angi utgave):	2018		
	☐ Annet:	(Beskriv norm):			

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	

VISJONEL AS

Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	✓
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	✓
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	✓
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	✓
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	✓
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	✎
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	✎
	Kommentar	
2.7	Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	✓
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	✎
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	✓
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstoppog nullspenningsutløser?	✎
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	✓
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	✎
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	✎
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	✓
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	✓
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	✓
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✎
	Kommentar	

VISJONEL AS

Måling/prøving			Verdi
3.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	✎	Ω
	Kommentar		
3.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	✓	1000 MΩ
	Kommentar	Vk på bad	
3.3	**Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.**	✎	Ω
	Kommentar		
3.4	**Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?**	✓	
	Kommentar		
3.5	**Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?**	✎	
	Kommentar		
3.6	**Er det målt gulv- og veggresistans?**	✎	
	Kommentar		
3.7	**Er det kontrollert spenningsfall?**	✓	V
	Kommentar		
3.8	**Er anlegget funksjonstestet?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	**Er det foretatt polaritetskontroll?**	✎	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Generelt		
4.1	**Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?**	✓
	Kommentar	
4.2	**Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?**	✓
	Kommentar	
4.3	**Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?**	✓
	Kommentar	
4.4	**Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?**	✓
	Kommentar	

Beskrivelse / Kommentar

Montør:	
Navn:	Steffen Brenna
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	Steffen Brenna
Dato:	09.04.2024
Signatur:	

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anlegg - kontaktperson				
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☒	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☒	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☒	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☒	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Henrik Ronau	Navn:	
Dato:	2022-02-21	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering (bedriftsintern)

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Personsikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☒	☐	☐	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☒	☐	☐	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "varme arbeider"?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å utføre "varme arbeider"?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å gjennomføre "arbeid i høyden"?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig opplæring i AUS?	☒	☐	☐	
* Er det tatt høyde for at at. løse deler (f.eks. jernspon eller smuss) kan skape farlige hendelser?	☒	☐	☐	
* Har du riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Instrumenter	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Kontrollert av	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

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.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☐	☐	☒	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,1
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	800
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	Der fantes ikke dokumentasjon for inst som var laget på kjøkken, men installasjon er målt og funnet okay etter visuell kontroll.



... Fortsettelse fra forrige side



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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Kristin stoknes		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5		
Postnr/Sted:	0555 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230
Arbeidsbeskrivelse:	Sjekk av installasjon på kjøkken
Kommentar:	Der fantes ikke dokumentasjon for inst som var laget på kjøkken, men installasjon er målt og funnet okay etter visuell kontroll.
NEK400:	2010
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

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

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

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anlegg - kontaktperson				
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☒	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☒	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☒	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☒	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Henrik Ronau	Navn:	
Dato:	2022-02-21	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering (bedriftsintern)

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Personsikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☒	☐	☐	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr for å utføre oppdraget?	☒	☐	☐	
Er arbeidsområdet sikret og tilgjengelig, og har du sikret at annet arbeide i området ikke kan forårsake farlige hendelser?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "varme arbeider"?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å utføre "varme arbeider"?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig sertifikater, kurs etc. for å gjennomføre "arbeid i høyden"?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?	☒	☐	☐	
* Har du nødvendig opplæring i AUS?	☒	☐	☐	
* Er det tatt høyde for at at. løse deler (f.eks. jernspon eller smuss) kan skape farlige hendelser?	☒	☐	☐	
* Har du riktig verktøy til å gjennomføre oppdraget?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

SJEKKPUNKT				
Instrumenter	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Kontrollert av	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kristin stoknes
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	0555 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2010	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sjekk av installasjon på kjøkken

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.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☐	☐	☒	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,1
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	800
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	Der fantes ikke dokumentasjon for inst som var laget på kjøkken, men installasjon er målt og funnet okay etter visuell kontroll.



... Fortsettelse fra forrige side



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

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Sjekk av installasjon på kjøkken

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Sjekk av installasjon på kjøkken

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MerElektro AS	Firma/Navn:	Kristin stoknes
Kontaktperson:	Henrik Ronau	Kontaktperson:	
Adresse:	Strømsveien 344	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted:	1081 Oslo	Postnr/Sted:	0555 Oslo
Telefon:	64808777	Telefon:	97018535
E-post:	post@merelektro.no	E-post:	kristin.stoknes@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	220199	Kundenummer:	12722
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Kristin stoknes		
Adresse:	Thorvald Meyers gate 5		
Postnr/Sted:	0555 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230
Arbeidsbeskrivelse:	Sjekk av installasjon på kjøkken
Kommentar:	Der fantes ikke dokumentasjon for inst som var laget på kjøkken, men installasjon er målt og funnet okay etter visuell kontroll.
NEK400:	2010
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

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

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

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Henrik Ronau
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Ronau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

H-I Elektro AS
Lakkegata 73
0562 OSLO
Telefon: 22678900
Foretaksregisteret: NO 977040256 MVA
Bankkonto: 1503.22.33292

KRISTIN STOKNES

THORVALD MEYERS GATE 5
0555 OSLO

Faktura Nr: 170613
Fakturadato: 03.10.17

Arbeidsted :
Thorvald Meyers Gate 5

Deres ref.	Stoknes	Ordrenr.:	24879	Ordredato:	6.09.17
Bet.bet.:	NETTO PR. 10 DAGER	Forf.dato:	13.10.17	Kundenr.:	13750

BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP
Trukket ledninger i eksisterende rør til taklampe.				
Byttet fra enkel til dobbel lysbryter. Montert taklampe				
TECCON TRIO-PN 3G2,5 ANTI TWIN	8,00	25,89	10,00-	186,41
WAGO KOBLINGSKLEMME 221-412 WAGO NORGE *	3,00	7,76	10,00-	20,95
RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	1,00	160,18	10,00-	144,16
SUM Materiell				351,52
ARBEIDSTIMER	2,00	720,00		1.440,00
SERVICEBIL				400,00
Samvarserklæring/dokumentasjon/boligmappa	1,00	350,00		350,00
S U M Eks. Mva.				2.541,52

Dokumentasjon for utført el-arbeid: www.boligmappa.no

S U M Inkl. Mva. **3.176,90**

Nto.beløp:	2.541,52	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	635,38	SUM:	**3.176,90**

Herav Mva.fritt:

Betaling gjøres til bankkonto nr. 1503.22.33292 Oppgi Kundenr. 13750 og Fakturanr. 170613

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 24879 21. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

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	FEB88 og FEB91 legges også til grunn.	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	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?	Ja		
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei		
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja		
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		

© NELFO

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dato	**Risikovurdert av:**
13.09.2017	 MATHIAS ANDRESSEN

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.

Sjekkliste

06.Mini sluttkontroll

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 24879 21. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført		
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Utført		

Dato
13.09.2017

Underskrift, ansvarlig montør:



MATHIAS ANDRESSEN

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
13750 - KRISTIN STOKNES KRISTIN STOKNES THORVALD MEYERS GATE 5 0555 OSLO	**H-I Elektro AS** Lakkegata 73 0562 Oslo Telefon: 22 67 89 00 E-post: post@h-i.no Saksbehandler: MATHIAS ANDRESSEN

Ordre	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 24879 Navn: Dato: 13. september 2017	Thorvald Meyers gate 5 Ringekl. 808 0555 OSLO	97 01 85 35

Arbeidsbeskrivelse

Trukket ledninger i eksisterende rør til taklampe.
Byttet fra enkel til dobbel lysbryter. Montert taklampe

Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2014

MEDLEM AV NELFO

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

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

Dato:	Signatur, installatør
21.09.2017 14:48:06	

FAKTURA

Ekko Parkettsliperi Perparim Kuka
Waldemar Thranes gate 65
0173 OSLO

Vår ref: Perparim Kuka
Deres ref: Kristin Stoknes
Leveringsdato: 17.12.2019
Levert til: thorvald Meyers gata 5, 0555 OSLO

Kristin Stoknes
thorvald Meyers gata 5
0555 OSLO

Fakturadato: 17.12.2019 Fakturanr.: 11853
Forfallsdato: **24.12.2019**

Vi takker for oppdraget. Vi håper dere er fornøyde med utført arbeid, og ser frem til å høre fra dere igjen.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Sliping og lakker med vannbasert matt lakk av parkettguvl ca 25 kvm	0	1	0	25 %	0,00
plus alle dørtaskler etter avtallt fast pris 6000 kr + mva	6 000	1	0	25 %	6 000,00
tlf nr til kunden 97018535	0	1	0	25 %	0,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	6 000,00	1 500,00

Nettobeløp	6 000,00
Merverdiavgift	1 500,00
Å BETALE	**7 500,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

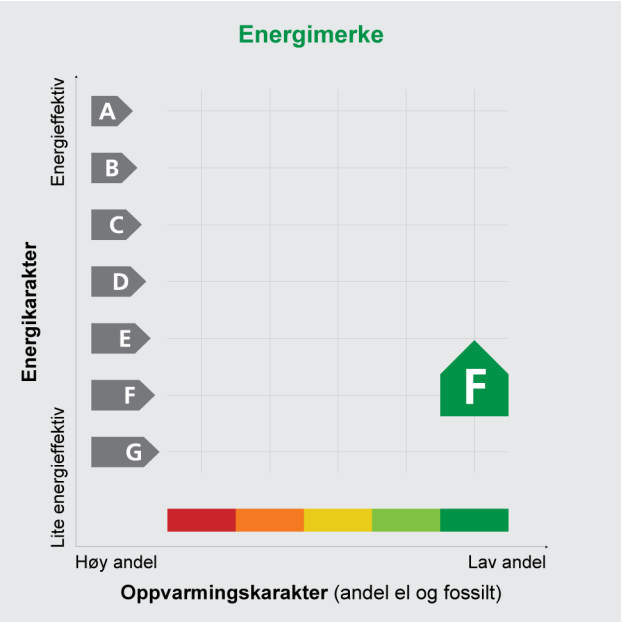
BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer: 11853
Sum å betale: 7 500,00

Husk å merke betalingen med fakturanummer!
Bankkonto: 60670535870

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 5
Postnr	0555
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	279
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	81098697
Bolignr.	H0308
Merkenr.	A2022-1361957
Dato	22.02.2022



Innmeldt av	Kristin Dahl Stoknes

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Vet ikke

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thorvald Meyers gate 5
Postnr/Sted: 0555 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0308
Dato: 22.02.2022 19:56:46
Energimerkenummer: A2022-1361957
Ansvarlig for energiattesten: Fossheim Borettslag
Energimerking er utført av: Kristin Dahl Stoknes

Gnr: 225
Bnr: 279
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 81098697

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.