Schouterrassen 13, 0573 OSLO



PROPR.NO

Selger
Julie Røbekk Hopshaug
90266394

Prisantydning
3 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 83 Bnr. 183 Andelsnr. 452

Attraktiv 2-roms med nydelig utsikt på toppen av Rosenhoff! 10kvm balkong - Varmtvann/fyring inkludert

PRISANTYDNING
kr 3 950 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 157 683 kr

TOTALPRIS
kr 4 107 683 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 18 236 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 307 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
31kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
19 467kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1937



Leiligheten ligger skjermet til og inneholder entré, lekker åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad fra 2019. I tillegg til en stor balkong på 10kvm med utsikt over byen.



En ettertraktet 2-roms på toppen av Rosenhoff med nydelig utsikt mot Oslofjorden.



Velkommen inn til en lys og luftig atmosfære, god planløsning og moderne fargevalg.



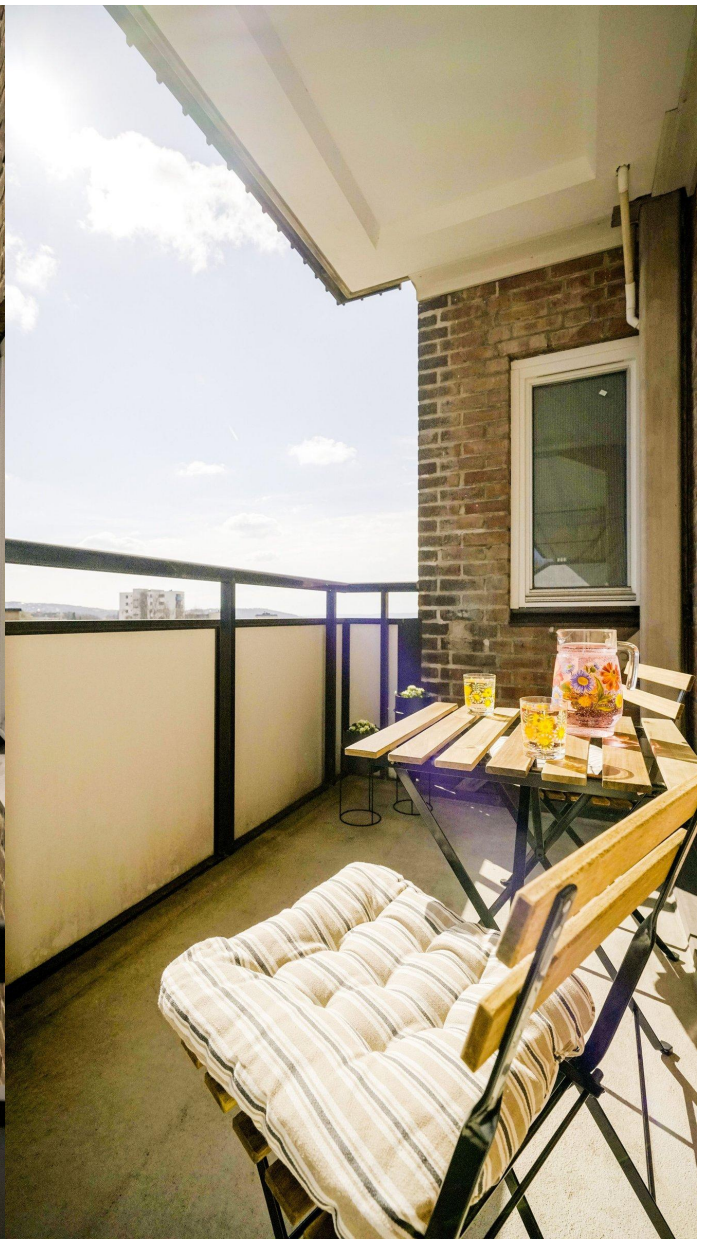
Den store og flotte balkongen har mange muligheter for innredning av både sittegruppe, grill og spisested.



Direkte adkomst fra stuen kommer du ut til en solfylt uteplass.



Fantastisk utsikt fra balkongen mot Oslofjorden.



Balkongen er overbygget og fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.





Balkongen er 10,5 kvm.



De store vindusflatene lyser opp hele leiligheten med naturlig lys.



Planløsningen tillater et stort oppholdsrom med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement.



Her kan du trekke deg tilbake i en lun og god atmosfære i et rolig og flott område.



Leiligheten har stor stue, eget soverom og kjøkken i åpen løsning.



Din egen uteplass på 10,5kvm direkte ut fra stuen.



Leiligheten har originale tregulv som er malt, samt malte himlinger og malte vegger i moderne varme farger.



Kjøkkenet består av benkeplate i heltre, integrert kjøleskap og stekeovn, frittstående fryser i høyskap, platetopp med to kokeplater, vifte med kullfilter og oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.



Velkommen hjem.



Lyst og flott bad total rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget. Varme i gulvet, speilskap med lys og stikkkontakt, opplegg for vaskemaskin.





Badet består av dusjhjørne, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med to skuffer og ett-greps blandebatteri.



Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader.



Badet har fliser på vegger og gulv, og malt himling med downlights i taket.

Brannsikker dør og callingsystem i inngangspartiet. Inngangspartiet har plassbygget hyller for oppbevaring, samt oppheng for jakker og yttertøy.



Her kan du skape ditt drømmehjem.



Soverommet er lyst og med plass til dobbeltseng og kommode/skap.



Soverommet ligger skjermet til og har ingen innsyn.



Den plassbyggede hyllen byr på masse oppbevaringsplass på soverommet.



Plassbygget hylle i furu.

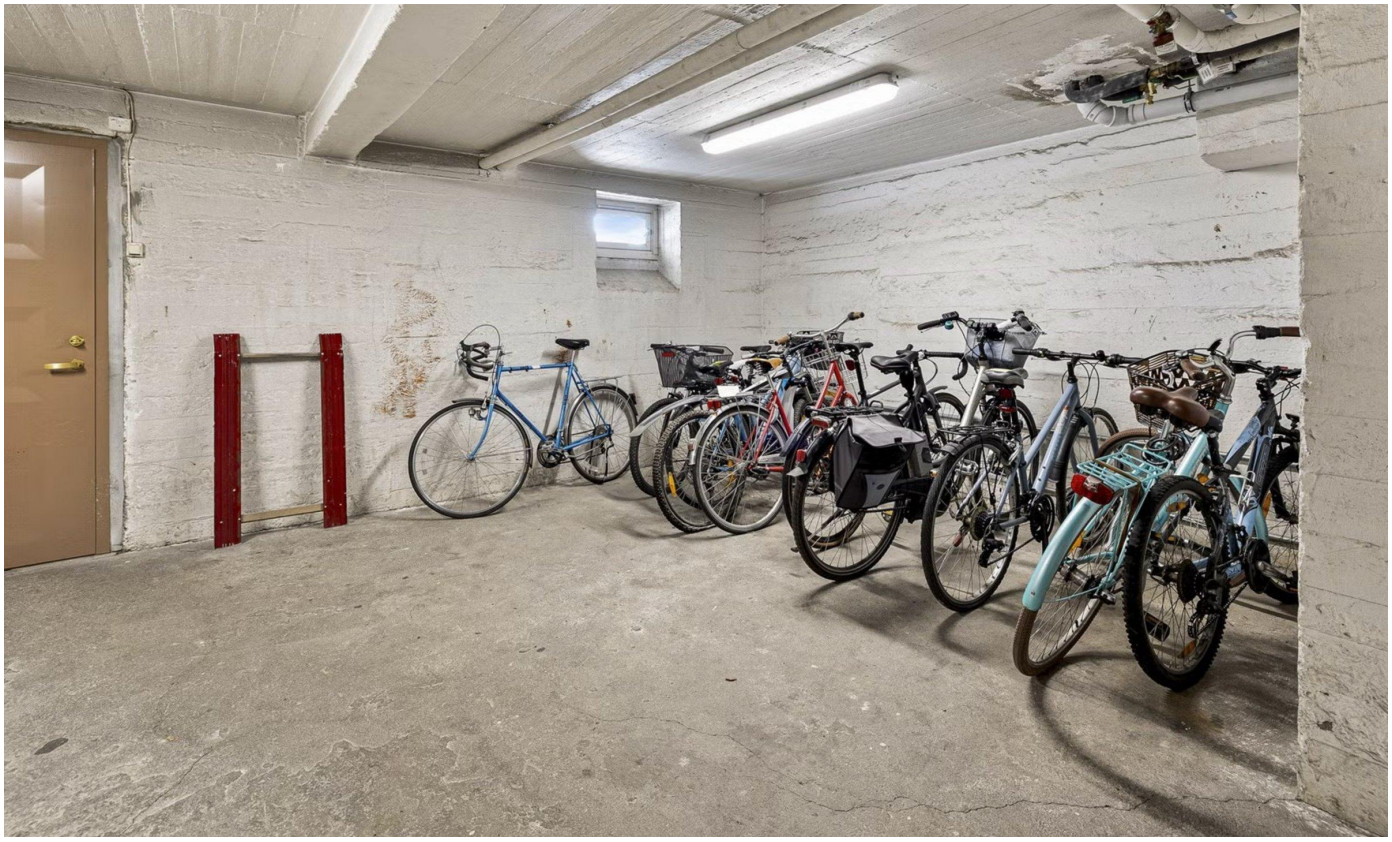


Det er plass til kommode/klesskap.

Varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Soverommet er vendt ut mot rolig område.

Soverom.



Borettslaget har en stor sykkelbod i kjelleren.



Flotte grøntarealer rett utenfor i Sinsenparken.



Borettslaget disponerer settekasser beboere kan leie for egen dyrking.



Schouterrassen 13! Populært og veldrevet borettslag.



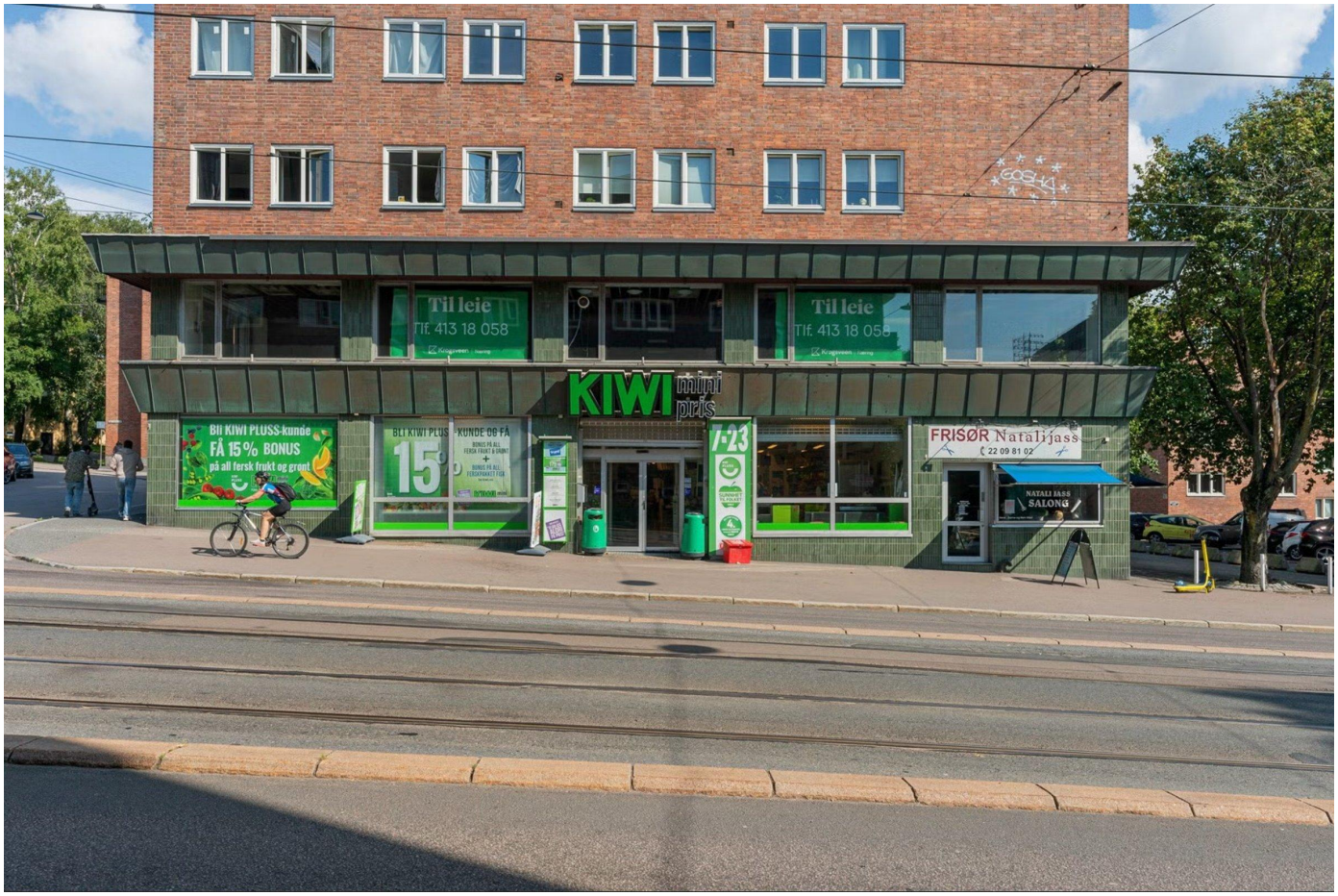
Flotte opparbeidede og vedlikeholdt inngangsparti.



Nærbutikken er lokalisert i Schouterrassen og har åpningstider mandag-søndag.



Rosenhoff buss og trikkestopp ligger rett nedenfor med 5 minutters gange. Her finner du mange forskjellige avganger som går direkte til sentrum. Sinsen T-bane og Carl Berne T-bane ligger også i gangavstand.



Det er mange utvalg av dagligvarebutikker i nærheten. Kiwi Rosenhoff, Rema 1000 Rosenhoff, Coop Mega Carl Berner, Kiwi Carl Berner. Samt mange serveringsteder med både mat og drikke.



Fantastiske Torshovdalen i kun 10 minutters gangavstand.

Om boligen

Komplett salgsoppgave:
https://drive.google.com/file/d/1hZu68wnhAsKf-5681lIWSyPaajliYyFn/view?usp=sharing

Velkommen til Schouterrassen 13!

Dette er en lys og innbydende 2-roms andelsleilighet i et flott og velholdt borettslag! Boligen har en arealeffektiv planløsning med åpen kjøkken og stueløsning som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Den store balkongen har en fantastisk utsikt mot Oslofjorden og blir en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

- Usjeneret beliggende i tredje etasje
- Herlig balkong på 10,5 kvm med utsikt mot Oslofjorden
- Lekkert bad pusset opp i 2019 i regi av borettslaget med opplegg for vaskemaskin
- Originalt tregulv og takhøyde på 2,63 meter
- Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys
- Soverom uten innsyn og ut mot rolig område
- Varmtvann og fyring inkludert i fellesutgifter
- Bod i kjeller medfølger
- Godt opparbeidet og populært borettslag
- Fellesvaskeri
- Felles sykkelbod i kjeller

Her vil du bo i et veldrevet borettslag i et populært tilbaketrukket nabolag på toppen av Rosenhoff. Boligen har nærhet til alt av kollektivtrafikk - men ligger skjermet fra støy på en topp med nydelig utsikt over byen. I nærhet finner du fantastiske Torshovdalen, Carl Berners plass samt Kiwi, Rema 1000, Coop Mega, restauranter og andre kulturtilbud. Dette er en beliggenhet der du får i pose og sekk med umiddelbar nærhet til byliv, men også en mulighet til å trekke deg tilbake i rolige omgivelser.

Velkommen til visning!

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på oppsatt visningstid, ta kontakt for privat visning.

Omkostninger

3 950 000 kr (Prisantydning)
157 683 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 107 683 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

4 117 373 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:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

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

Boligbygg med flere boenheter
Schouterrassen 13, 0573 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 183
Andelsnummer 452

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26016 **Eiendomsverdi ref nr:** AS6700

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med balkong beliggende i bygningens 3. etasje.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Kjøkkenet er innredet med:
Hvite, glatte fronter.
Benkeplate i heltre-eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate montert over benk.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap samt en mindre frittstående fryser plassert i høyskap.

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med belysning og stikkontakt.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Bod i kjeller samt felles sykkelbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger mottatt fra selger, datert 1936.
Kjøkkenet er flyttet og deler av opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

—

Det er ikke kjent når endringene er utført.

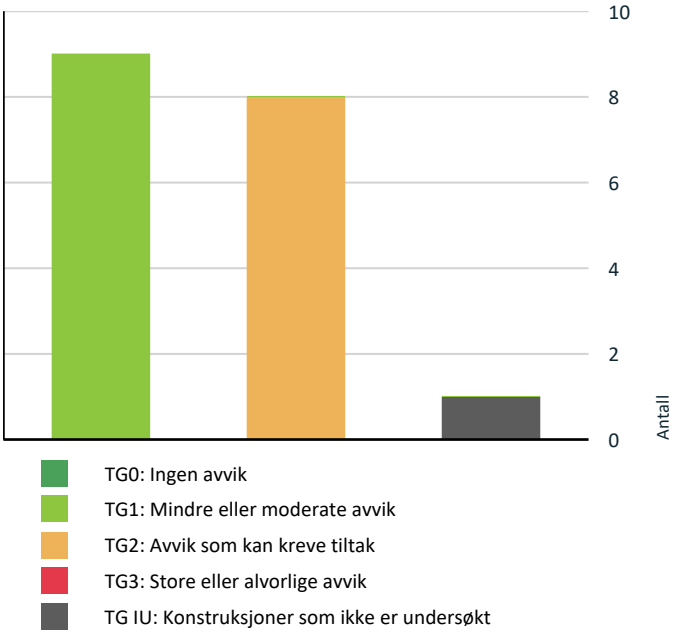
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten selges uten eiendomsmegler. Selgers egenerklæring og normale megleropplysninger foreligger derfor ikke.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Vinduer og balkongdør er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

2 - Vrider på balkongdør er hard å lukke/åpne.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.
På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-1:
Konsekvens:
Eldre vinduer og balkongdør har normalt svakere isolasjonsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og noe trekk. Det er også økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold som slitasje på tetningslister og punktering av glass.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tetningslister og beslag. Ved tegn til punktering eller redusert funksjon bør enkeltkomponenter eller hele enheter vurderes skiftet ut for å opprettholde tilfredsstillende isolasjon og funksjon.

-2:
Konsekvens:
Treg eller hard betjening kan tyde på slitasje, feil justering eller behov for vedlikehold. Dette kan gi redusert brukervennlighet.

Tiltak:
Det anbefales justering av dør og beslag, samt smøring av bevegelige deler. Dersom problemet vedvarer, bør komponenter kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ukjent årstall for installasjon. Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør som tar i karm kan skyldes skjevheter, setninger eller slitasje i hengsler. Dette kan gi redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av hengsler og kontroll av dørblad og karm. Ved behov kan mindre justeringer av dørblad være tilstrekkelig. Dersom årsaken er skjevheter i konstruksjonen, bør dette vurderes nærmere.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke.
Rekkverk av stålkonstruksjoner med plater.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 110 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Malte tregulv.

—

Vegger:
Malte slette flater.
Malte struktur/tapet overflater

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Det er registrert noe bruksmerker og noe flassing av maling på tregulvet. Dette vurderes som normale, estetiske forhold som følge av alminnelig bruk og påvirker ikke gulvets funksjon eller kvalitet. Tregulv av denne typen er robuste og beregnet på å tåle slik slitasje over tid.

—

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i gang og soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

—

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca 20 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Målt høydeforskjell på 20 mm indikerer at gulvet ikke er helt plant. Dette kan påvirke opplevelsen av rommet, for eksempel ved at møbler kan stå noe skjevt eller at man merker nivåforskjellen ved ferdsel.
Avviket ligger over det som normalt regnes som akseptable toleranser ved nye konstruksjoner, men vil i mange tilfeller være vanlig i eldre bygg uten at det nødvendigvis medfører funksjonelle problemer.

Tiltak:
Dersom et jevnere gulv ønskes kan dette rettes ved avretting eller justering av gulvkonstruksjonen i forbindelse med oppgradering av overflater. Mindre avvik kan også kompenseres ved tilpasning av overflatebelegg eller ved senere rehabilitering av gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert tilpassede veggskap/hyller på soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser om at baderommet ble renovert i 2019 i regi av borettslaget.

Arbeidet ble utført av Sans Bygg og dokumentasjon foreligger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca 40mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
i tillegg er det målt ca 80mm høyde på oppbrett av membran ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

—

På befaringsdagen ble det registrert noe skjolder og riss i fug på gulv, samt noe riss i siliconefug under toalett.
Dette anses kun som estetisk betydning.

—

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

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

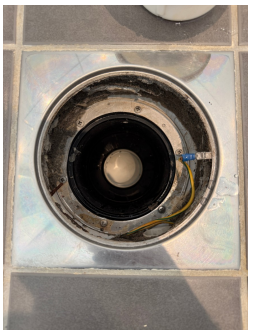
Tilstandsrapport

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med belysning og stikkontakt.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

—

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon på baderom kan gi utilstrekkelig luftutskifting sammenlignet med dagens krav. Dette kan igjen føre til økt fuktbelastning, med risiko for fuktskader og dårligere inneklima over tid, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Alternativt bør eksisterende ventilasjonsmuligheter forbedres, for eksempel ved etablering av ventiler eller vifte for bedre luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, glatte fronter.
Benkeplate i heltre-eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate montert over benk.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap samt en mindre frittstående fryser plassert i høyskap.

—

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise bruksmerker og svelleskader utover det man kan forventa av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Registrerte bruksmerker og svelleskader kan tyde på fuktpåvirkning utover normal slitasje. Dette kan indikere redusert motstand mot fukt og videre utvikling av skader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadde overflater bør repareres eller skiftes ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.
Det bemerkes at avtrekksventil er plassert inne i et skap og har derfor begrenset funksjon.

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Avtrekksventil er plassert inne i et skap.

2 - Manglende forsert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Plassering av avtrekksventil inne i skap gir redusert luftgjennomstrømning og svekket funksjon av ventilasjonen. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å flytte avtrekksventilen til åpen plassering i rommet, slik at luft kan trekkes fritt. Alternativt må skapet tilpasses med tilstrekkelige åpninger som sikrer god luftgjennomstrømning.

-2:
Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom:
Røropplegg er etablert i 2019.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Vannledningene er utført som utenpåliggende, forkrommede kobberrør, ført fra himling til dusjarmatur og fra gulv til servant.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

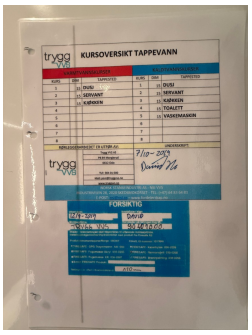
Kjøkken:
Rørføringer i alu-pex.

—

Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad samt i benkeskap på kjøkken.

—

Basert på observasjoner gjort på befaringsdagen fremstår boligens røropplegg som gjennomgående i tilfredsstillende stand og i hovedsak utført i samsvar med gjeldende bestemmelser på oppføringstidspunktet.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Det bemerkes at avtrekksventil på kjøkken er plassert inne i et skap og har derfor begrenset funksjon.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kar medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.
Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på radiatoranlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Radiatoranlegget har passert en stor del av forventet levetid, noe som øker risikoen for redusert funksjon, lekkasjer eller behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og utskifting av enkeltkomponenter ved behov. På sikt bør det påregnes oppgradering eller fornyelse av radiatoranlegget for å sikre stabil drift og bedre energieffektivitet.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer samt jordfeilbryter
4 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

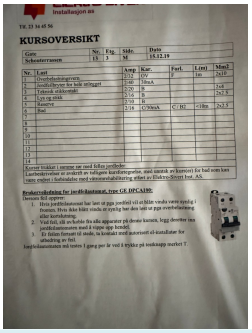
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

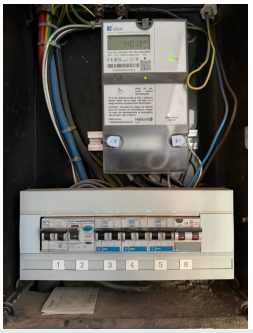
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er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

Generell kommentar

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

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


KURSOVERSIKT



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

—

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

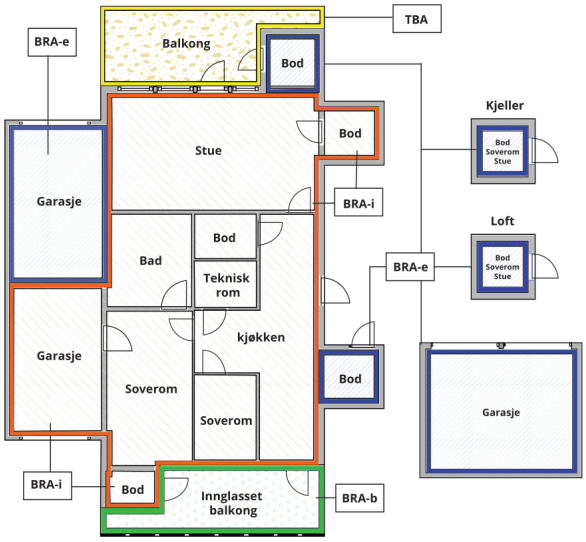
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	31			31	11
Kjeller		3		3	
SUM	**31**	**3**			**11**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:
Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken, målt til ca. 30,7 m².
Utgang fra stue til balkong på ca. 10,6 m².

—

Kjeller:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. 452 med ett gulvareal på ca. 2,6 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Byggetegninger mottatt fra selger, datert 1936.
Kjøkkenet er flyttet og deler av opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

—

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Egenarbeid:
2022 - Malt alle vegger.
2023 - Plassbygget hylle på soverom.
2025 - Byttet platetopp. .
2026 - Malt alle vegger, dører, lister og vinduskarmer.(inkluderer ikke inngangsdøren)
2026 - Byttet i nytt dosete/lokk.
2026 - Pusset ned og oljet benkeplate på kjøkken.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Julie Røbekk Hopshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	183		0	3719.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schouterrassen 13

Hjemmelshaver
Schouterrassen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG	977503787			Hopshaug Julie Røbekk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
452

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet med østvendt balkong, beliggende i bygningens 3. etasje.

Sentralt beliggende mellom Rosenhoff og Sinsen, med få minutters gange til Carl Berner, som er et knutepunkt for kollektivtrafikk med trikk, buss og t-bane.
Nærhet til flere matbutikker. På Carl Berner finner du postkontor, apotek, bakeri, kaffebar, blomsterbutikk, skomaker, grønnsaksbutikk, 7-eleven, Narvesen med mer.
Grünerløkka med et rikt utvalg av forretninger, nisjebutikker,, parker, restauranter, konsertscener og sitt yrende kafé- og uteliv ligger i behagelig gangavstand fra leiligheten.
Nærområdet har også et bredt utvalg av treningstilbud.
Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i Torshovdalen, Tøyen kulturpark med Zoologisk-, Geologisk-, og Naturhistorisk museum, Sofienbergparken, Birkelunden og Botanisk hage.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos selger/meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/AS6700

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

Egenerklæring

Schouterrassen 13, 0573 OSLO

19 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Schouterrassen 13	Schouterrassen 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 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.

Hele perioden, altså 4 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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP619867

Informasjon om selger

Selger

Hopshaug, Julie Røbekk

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total rehabilitering i regi av borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg 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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid på elektrisk anlegg er opplyst utført av faglært i 2011 av tidligere eier. Samsvarserklæring er ikke tilgjengelig hos nåværende eier.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IKT Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total rehabilitering av bad i regi av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fyrhuset, som er sentralen for varmeanlegget i borettslaget, har blitt rehabilitert i 2023-2025. Dokumentasjon ligger hos borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero AS og Boma entreprenør AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjøkken er tidligere omgjort til soverom. Det er ikke kjent for selger om dette er omsøkt/godkjent hos kommunen.

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

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 34933745

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Julie Røbekk Hopshaug	**2026-04-19**

Identification

Julie Røbekk Hopshaug

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Julie Røbekk Hopshaug	19/04-2026 15:55:51	BankID OIDC High

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Schouterrassen 13, 0573 OSLO har hentet 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.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 452 i SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 977503787

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.04.2026 kl. 13.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.04.2026 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/280036-1/200 11.03.2022 13:03

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 640 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HOPSHAUG JULIE RØBEKK
FØDT: 09.05.1995 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/280037-1/200 11.03.2022 13:03

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/160206-1/201 07.12.2006

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.

ûsbl

Årsberetning 2024



Innhold

Forord 03

Styrets beretning 05

Høydepunkter fra virksomhetsområdene 05

Bærekraft i praksis 10

Ansatte, arbeidsmiljø og sykefravær 14

Likestilling og mangfold 15

Konsernledelsen i Usbl 2024 18

Regnskap 26

Noter 28

Revisors beretning 34

Tegn til lysere tider

1. november 2024 hadde jeg gleden av å ta over stafettpinnen som leder i Usbl – et bolig-byggelag med en lang og stolt historie. Usbl har gjennom flere tiår vært en viktig aktør i boligmarkedet, og med vår store og lojale medlemsmasse er vi et fellesskap som virkelig utgjør en forskjell. Det er både inspirerende og givende å få lede en organisasjon med et så viktig samfunnsoppdrag.

Et utfordrende boligmarked

2024 har vært et år preget av mange høydepunkter, men også betydelige utfordringer i boligmarkedet. Den lave byggeaktiviteten vi har sett på landsbasis har forverret boligmangelen og ført til stigende boligpriser, særlig i pressområder som større byer og tettsteder. Som en aktør i denne bransjen kjenner også Usbl på disse utfordringene.

Likevel er det viktig å understreke at Usbl står sterkt. Med en sunn og stabil økonomi, kombinert med de riktige valgene vi gjør hver eneste dag, er vi godt rustet for å møte utfordringene. Vi har også tatt grep for å løfte bransjens rammebetingelser. I 2025 skal vi jobbe enda mer målrettet mot folkevalgte og offentlige myndigheter for å sikre bedre vilkår for boligmarkedet generelt og boligbyggingen konkret. Vi vet at økt aktivitet og lavere prispress er avgjørende for å skape et balansert boligmarked som gir flere tilgang til gode boliger.

Samtidig ser vi tegn til lysere tider. Det er varslet rentekutt fremover, noe som ikke bare vil styrke bransjen og byggeaktiviteten, men også forbedre privatøkonomien for mange av våre medlemmer.

Vi bygger selv i krevende tider

Til tross for markedets utfordringer har Usbl ikke stått stille. I 2024 tok vi modige valg for å sikre fremdrift i boligbyggingen. Et eksempel på dette er prosjektet «Møllers Gate» i Sandefjord sentrum, der vi vedtok byggestart før forhåndssalget startet. I et krevende marked er dette en sjelden beslutning, men det viser vårt engasjement og vårt ansvar som medlemsorganisasjon. Vi ønsker å levere boliger til våre medlemmer – også når markedet er tøft.

Engasjerte fagfolk og bærekraftige mål

Usbl skal alltid være en attraktiv og bærekraftig arbeidsplass. Fornøyde ansatte er grunnmuren i vår virksomhet, og deres innsats gir bedre opplevelser for våre medlemmer. Jeg er imponert over engasjementet og fagkunnskapen blant våre medarbeidere, som hver dag brenner for å levere gode boliger, tjenester og produkter.

Bærekraft vil også være en rød tråd i alt vi gjør fremover – fra utviklingen av nye boligprosjekter til hvordan vi støtter eksisterende borettslag og sameier med miljøvennlige løsninger. Vi har allerede tatt store skritt i denne retningen, og vi vil fortsette å sette høye mål for å redusere vårt fotavtrykk og bidra til en grønnere fremtid.

Klare mål for fremtiden

Usbl skal vokse og styrke sin posisjon som en trygg og pålitelig partner for våre medlemmer. Enten det gjelder å finne den rette boligen, få tilgang til rådgivning, eller benytte seg av medlemsfordelene våre, skal det alltid være et stort pluss å være medlem i Usbl.

En viktig del av Usbl sin utviklingsreise er vår satsing på å være datadrevet og i forkant av den digitale transformasjonen i bransjen. Ved å utnytte data og teknologi på en smartere måte, kan vi både forbedre medlemsopplevelsen og optimalisere prosessene våre. Vi jobber målrettet for å bli en enda bedre tilbyder av digitale løsninger som vil gjøre det enklere og mer effektivt å være medlem, samtidig som vi skaper verdi på nye måter.

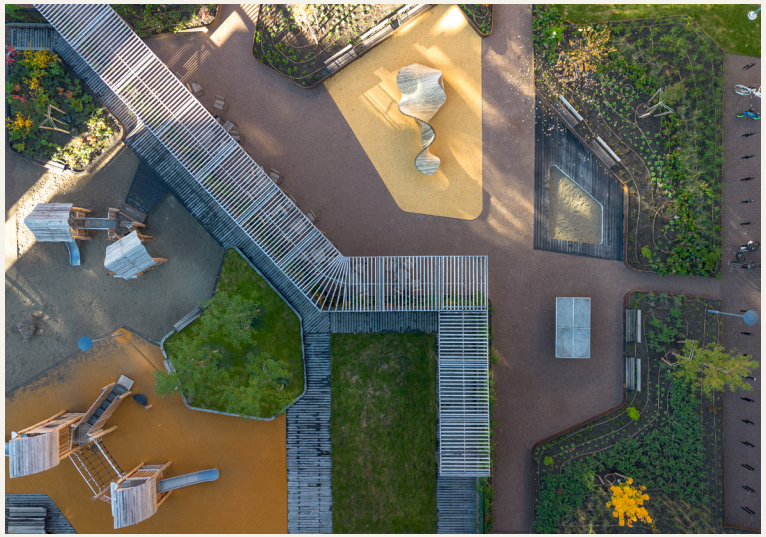
Gjennom å investere i moderne verktøy og datadrevet innsikt vil vi styrke grunnlaget for å ta enda bedre beslutninger – både for Usbl og for medlemmene våre.

2025 blir et spennende år med nye muligheter, og jeg ser frem til å videreføre arbeidet med å styrke Usbl. Sammen skal vi levere enda flere fordeler, bedre tjenester og trygge boliger til våre medlemmer.



Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør i Usbl









Gregers Kvartal

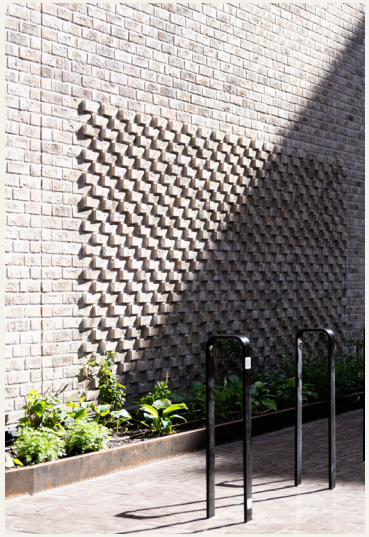
Ferdigstilt: 2024

Antall leiligheter: 258

Adresse: Lørenvangen 2–12 i Oslo

Arkitekt: Dyrvik arkitekter

Utbygger: Et samarbeidsprosjekt mellom Usbl og Eiendomsplan











Styrets beretning

2024 var et innholdsrikt år for Boligbyggelaget Usbl med god vekst i medlems- og kundemassen, redusert aktivitet i boligutviklingen og utskiftninger i ledelsen.

Usbl skaper verdier gjennom å bygge og forvalte boliger, og ved å tilby fordeler til medlemmer og andre kunder. Usbl er en medlemsorganisasjon og er åpen for alle. Vi tilbyr tjenester innen prosjekt- og byggeledelse, regnskap og økonomi, teknisk og juridisk rådgivning, samt vaktmester- og håndverkertjenester. Usbl leverer disse tjenestene hovedsakelig på Østlandet, fra Innlandet i nord til Vestfold og Telemark i sør.

Tross en urolig verden og makroøkonomiske utfordringer, leverte Usbl et positivt resultat på 44 millioner kroner i 2024. Usbl står stødig og er godt rustet for videre vekst.

I løpet av året var det endringer i konsernledelsen. Etter ni år som administrerende direktør gikk Johan Bruun av, og styret takker for hans innsats, gode resultater og vekst i denne perioden. Julija Molandsveen, direktør for Digital utvikling og Serviceleveranser, tok rollen som konstituert leder i seks måneder, og styret takker for hennes flotte bidrag i overgangsperioden.

1. november ønsket vi Christian Vammervold Dreyer velkommen som ny administrerende direktør i Usbl. Dreyer har solid erfaring fra eiendomsbransjen, med blant annet fem år som direktør i konsernledelsen i Fredensborg/Heimstaden og syv år som administrerende direktør i Eiendom Norge. Styret er fornøyd med ansettelsen og ser frem til videre utvikling og vekst.

Styret takker også Hallvard Bratberg for innsatsen som direktør for Kommersiell utvikling. Etter hans avgang i oktober ble området flyttet til Kunde og Marked, samt Digital utvikling.

Høydepunkter fra virksomhetsområdene

Bolig- og Prosjektutvikling
Vi har også i 2024 møtt et krevende nybolig-marked, men er fornøyde med å ha ferdigstilt flere store prosjekter som Gregers Kvartal, Nr. 15 Malerhaugveien og Soria Hage i Oslo, samt Tunkvartalet på Lørenskog. Totalt ble 364 boliger overlevert i løpet av året – alle i henhold til plan.

Usbl har finansiell styrke til å utvikle nye prosjekter, og i 2024 har vi sikret oss attraktive prosjekter på Jessheim og i Moss med totalt 295 boliger. I tillegg er 87 boliger ervervet for utleie.

Gjennom rehabilitering av eksisterende boliger sikrer Usbl verdier for boligselskapene. I 2024 inngikk vi 360 nye oppdrag og håndterte totalt 600 oppdrag.

Kunde og Marked
Med 1 707 nye medlemmer i 2024 hadde vi 121 572 medlemmer ved årets slutt. Det er gledelig å se at over 95 % av medlemmene fornyet medlemskapet, noe som bekrefter verdien av å være en del av Usbl.

Vi er også stolte over å ha nådd en viktig milepæl på forvaltningssiden, med over 2 000 borettslag og sameier som kunder på Østlandet – et solid fundament for videre vekst.

Økonomi og Finans
I 2024 har Økonomiavdelingen videreutviklet prosesser og systemer for å styrke kvaliteten i økonomiarbeidet og legge til rette for videre vekst. Dette har inkludert modernisering av arbeidsverktøy, kompetanseheving blant medarbeidere og økt satsing på digitalisering og automatisering av økonomiprosesser.

Usbl tar ansvarlige valg på vegne av medlemmene og investerer betydelige ressurser i forvaltningen av konsernets investeringsportefølje, som ved utgangen av 2024 utgjorde 2,3 milliarder kroner. Dette gir selskapet et solid fundament i et krevende nyboligmarked.

Digital utvikling og Serviceleveranser
Ved årsslutt hadde Usbl 668 utleieboliger, en økning på 87 leiligheter i 2024. Utleieavdelingen økte omsetningen med 22 %, til 100 millioner kroner årlig.

BoService leverer et bredt spekter av tjenester innen drift, håndverk, tømrerarbeid og rørlegging. I 2024 oppnådde avdelingen en solid vekst på 10 %, med en omsetning på 88 millioner kroner.

Regnskapsavdelingen har levert tjenester til over 2 000 borettslag og sameier, med en imponerende økning i operasjonell effektivitet på 35 % de siste to årene.

Nøkkeltall for 2024



121 572
medlemmer



668
utleieboliger



80 000
boliger i forvaltning



347
ansatte



2 090
borettslag og sameier til forvaltning



30
millioner kroner i resultat før skatt



Styret i Usbl. Fra venstre Maren Hofstad Dahl, Ingeborg Elin Kristina Aass Holten, Einar Nikolai Havig, Marius Tunstad, Lilly Røv, Ole Revhaug, Liv B. Hansten, Per Øyvind Skard, Vibecke Hverven, Hans Arnold Rørholt.

Digital Utvikling og IT har styrket Usbl sin digitale omstilling. Fagsystemene ble oppgradert for økt automatisering, og både usbl.no og det digitale kundegrensesnittet Bonabo har hatt høy utviklingstakt, som fortsetter i 2025.

Kompetanseutvikling
I 2024 var 40 ansatte på kurs om bærekraft- og bærekraftsrapportering på Handelshøyskolen BI og vi gjennomførte et omfattende lederutviklingsprogram for 60 ledere. I tillegg introduserte vi et abonnement på læringsplattformen Videocation, som gir alle ansatte mulighet til 45 minutters kompetanseheving i uken innen relevante fagområder.

Kompetanseheving er viktig for medarbeidertilfredsheten, noe våre kvartalsvise pulsmålinger bekrefter.

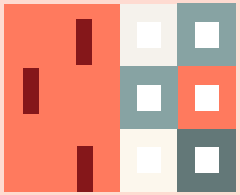
Årsregnskap

Resultatregnskapet for konsern
Resultat før skatt for konsernet viste 29,9 millioner kroner i 2024, som er en nedgang fra 111,2 millioner kroner i 2023. Dette skyldes i hovedsak nedskrivninger knyttet til boligutviklingsprosjekter i Sandefjord og Skien. Driftsresultatet viste 10,1 millioner kroner, som er en forbedring på 0,3 millioner kroner fra 2023, noe som viser at konsernet har en solid underliggende drift.

Totale driftsinntekter var 923,6 millioner kroner i 2024, som er en reduksjon fra 962,3 millioner kroner i 2023. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter ble redusert med 115,3 millioner kroner til 310,7 millioner kroner. Kjerneområder innen forretningsførsel, utleie, boservice, bygge- og prosjektledelse samt boligomsetning bidro derimot til å øke inntektene.

Driftskostnadene var 913,5 millioner kroner for året, som er en reduksjon på 39,1 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter ble redusert med 54,1 millioner kroner til 347,8 millioner kroner, mens personalkostnadene økte med 26,3 millioner kroner som følge av flere

Nøkkeltall for 2024



100 000

boliger tilgjengelig med forkjøpsrett

ansatte og generell lønnsøkning. Det er generell god kostnadskontroll i hele Usbl-konsernet.

Balanseregnskap for konsern
Konsernet hadde ved utgangen av 2024 totale eiendeler på 4,8 milliarder kroner som er en reduksjon på 0,4 milliarder kroner fra 2023. Investeringer i utviklingsprosjekter og annen eiendom ble redusert med 503,9 millioner kroner, mens konsernet opplevde også en økning i bankinnskudd på 183,4 millioner kroner.

Langsiktig gjeld ble redusert med 425,0 millioner kroner, hovedsakelig som følge av lavere finansieringsbehov av investeringene beskrevet over. Ettersom den kortsiktige gjelden økte marginalt med 7,7 millioner kroner ble den totale gjelden redusert med 0,4 milliarder kroner til 3,6 milliarder kroner ved utgangen av 2024.
Med årets disponeringer økte egenkapitalen i konsernet til 1,3 milliarder kroner ved utgangen av året, som innebærer at egenkapitalandel økte til 26 % sammenlignet med 24 % i 2023.

Konsernet hadde ifølge ekstern verdivurdering merverdier i eiendom på om lag 1,7 milliarder kroner ved utgangen av 2024. Verdijustert egenkapital var 2,9 milliarder kroner, og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 45 %.

Resultatregnskapet for morselskap
Boligbyggelaget Usbl fikk et resultat før skatt på 54,9 millioner kroner i 2024 sammenlignet med 71,4 millioner kroner i 2023. Resultatet fra driften viser et overskudd på 18,7 millioner kroner sammenlignet med underskuddet på 3,3 millioner kroner året før. Resultatforbedringen skyldes i hovedsak vekst og økt lønnsomhet i kjerneområdene innen forretningsførsel, utleie, boservice, bygge- og prosjektledelse samt boligomsetning.

Driftsinntekter endte på 605,8 millioner kroner som er 75,7 millioner kroner høyere enn i 2023 knyttet til kjerneområdene beskrevet over.
Årets resultat er foreslått disponert som følger (avrundet til hele tusen kroner):

Overføres til bomiljøfond: **1 500 000 kroner**
Overføres til annen egenkapital: **55 337 000 kroner**

Balanseregnskap for morselskap
Boligbyggelaget Usbl hadde ved utgangen av 2024 eiendeler på 4,4 milliarder kroner som var en økning på 0,2 milliarder kroner fra 2023, som i hovedsak skyldes investering i flere utleieboliger.

Med årets disponeringer passerte egenkapitalen i Boligbyggelaget Usbl 1,0 milliarder kroner ved utgangen av 2024, som tilsvarer en egenkapitalandel på 23 % mot 22 % i 2023.

Kontantstrømmer og likviditet
Usbl-konsernet har ferdigstilt prosjekter og overlevert flere nye boliger i 2024 som har medført kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter på 461,0 millioner kroner. Det er også positive kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter med 4,6 millioner kroner, samtidig som det er foretatt relativt store tilbakebetalinger av rentebærende gjeld i 2024 knyttet til boligutviklingen.

Morselskapet har hatt positive kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter og investeringer, dog noe negativ kontantstrøm fra finansierings-aktiviteter for øvrig. Den finansielle situasjonen for Usbl er god både i forhold til likviditet og soliditet. Administrasjonen har et godt forhold til bankforbindelsene og den finansielle løfteevnen anses som god i tiden framover.

Finansiell risiko
Forvaltede borettslag og sameier har sine innskudd i Usbl gjennom kontosystem til konkurransedyktige betingelser. Totale innskudd fra forvaltede boligselskap var ved utgangen av 2024 på 2,2 milliarder kroner, og er sikret gjennom bankgaranti fra DNB. Innskuddene sammen med Usbls egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruksen setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko.

Plasseringsinstruksen revideres årlig og tilpasses Usbls totale risiko. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale, som gir en god spredning av risiko. Rente og kredittrisiko vurderes som lav og det er for tiden minimal valutarisiko i porteføljen. Usbls policy for finansielle plasseringer er å investere i selskaper som overholder menneskerettigheter og arbeidstakers rettigheter, og som driver en miljømessig bærekraftig virksomhet.

Usbls egne likvide midler utgjorde 142,5 millioner kroner, inkludert ubenyttet kassekreditt på 50,0 millioner kroner ved utgangen av 2024. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

Usbl konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse. Gjeldende interne retningslinjer tilsier at minimum 50 % av langsiktig gjeld skal ha fast rente.

Annen risiko
Usbl har vesentlig risiko tilknyttet bygging og salg av nye boliger. Risikoen er blant annet knyttet til salgspriser og byggekostnader, samt fremdrift i reguleringsplaner og rammetillatelser. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men som oftest settes byggestart når 50 % av boligene er solgt.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og selskapets ledelse som dekker morselskapet og øvrige selskap i konsernet, der eierinteressene er 50 % eller mer. Forsikringen dekker juridisk bistand og eventuelle økonomiske krav.

Fortsatt drift
Uroligheter og konflikter i utlandet har sammen med usikkerhet i boligmarkedet hatt innvirkning på årsregnskapet for 2024. Usbl har likevel en solid finansiell stilling totalt sett, og derfor er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettvisende bilde av resultat og stilling per 31. desember 2024.

Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen som anses å ha betydning for vurderingen av selskapets stilling.













Tunkvartalet

Ferdigstilt: 2024

Antall leiligheter: 404

Adresse: Kåre B. Werners gate 2–12, Bjarne Haugens gate 30–42, Løkentunet 9–13 i Lørenskog

Arkitekt: Spor Arkitekter

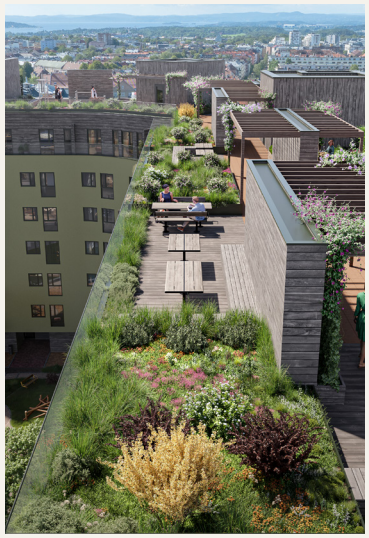
Utbygger: Et samarbeidsprosjekt mellom Usbl og Peab Eiendoms-utvikling

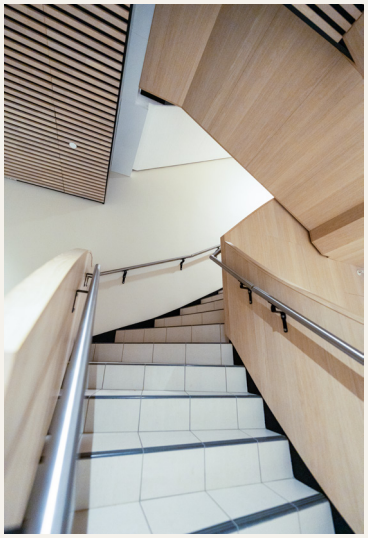


















Fagerblom

Salgsstart: 2025

Antall leiligheter: 82

Adresse: Ullevålsveien 114 i Oslo

Arkitekt: Dyrø og Moen AS arkitekter

Utbygger: Et samarbeidsprosjekt mellom Usbl og AF Gruppen



Bærekraft i praksis

I året som gikk, tok Usbl flere konkrete steg for å styrke vårt bærekraftsarbeid. Gjennom kompetanseutvikling, praktiske initiativer og støtte til grønne og sosiale tiltak, har vi jobbet målrettet for å skape varige verdier for både våre medlemmer og samfunnet. Her er noen av høydepunktene fra 2024.

Kompetanseløft for fremtiden

Usbl-ansatte fullførte kurset 'Omstilling for bærekraft' på BI med gode resultater. Gjennom eksamensoppgavene har vi fått konkrete forslag til nye forretningsmodeller som kombinerer teori og praksis. Flere av forslagene skal testes i 2025 for å skape bærekraftige inntektskilder og styrke vår triple bunnlinje – økonomi, miljø og samfunnsansvar.

Inspirasjon og engasjement

Gjennom fagsamlinger med profilerte foredragsholdere som Trine Skei Grande, Ragnhild Nilsen, Bård Folke Fredriksen og Sigurd Skjefstad fra SOS barnebyer, har vi styrket forståelsen av klima- og samfunnsutfordringer. Samlingene har inspirert til konkrete handlinger og det er merkbart at Usbl som organisasjon står omforent om dette viktige arbeidet.

Praktisk bærekraftsarbeid

Under ansattsamlingen i september bidro vi med bærekraftsaktiviteter som opprydding langs Alnaelva, bygging av humlekasser med "La Humla Suse", og besøk hos beboerne på Bekkelagshjemmet. Disse aktivitetene skapte ikke bare engasjement blant ansatte, men styrket også våre relasjoner med lokalsamfunnet.

«Grønnis-kåringen»

I 2024 lanserte vi Grønnis-kåringen for å fremheve egne bærekraftsprosjekter. Av 35 sterke nominasjoner vant BUA i Nr. 15 Malerhaugveien og vår Miljøfyrtårn-sertifisering. Vi gratulerer vinnerne og gleder oss til å videreføre konkurransen i 2025.

Bomiljøfondet

Vi mottok hele 272 søknader i 2024. Av disse fikk 234 tildelt støtte på til sammen 5,9 millioner kroner til grønne og sosiale tiltak i våre forvaltede borettslag og sameier. Dette er en økning på 109 % fra året før. Det ble delt ut midler til ulike formål, eksempelvis; installasjon av vannmålere i hver enkelt leilighet i Åsenenga borettslag i Lillestrøm, etablering av låsbar sykkelparkering under tak hos Badebakken borettslag og en ny og moderne lekeplass ved Brennakollen Vel i Nittedal. Det var stor bredde og variasjon i tiltakene vi støttet gjennom bomiljøfondet.

Fremskritt i vår bærekraftstrategi 2023–2027

Halvparten av tiltakene i strategien er nå godt i gang eller fullført. De viktigste milepælene er knyttet til konkrete KPI-er i våre forretningsområder.

Bærekraft er en integrert del av hvordan vi driver virksomheten. Det preger beslutninger og prioriteringer på tvers av hele organisasjonen. Med tydelige mål og et langsiktig perspektiv jobber vi for løsninger som gir verdi både for medlemmene våre og samfunnet vi er en del av.



Vår bærekraftstrategi er bygget på fire fokusområder:

1.	**Begrense klimagassutslipp og tilpasse oss til klimaendringene**
2.	**Være pådriver for omstilling hos kundene**
3.	**Fremme sosial bærekraft**
4.	**Være en aktiv aktør i bransjesamarbeid**











Ankerløkka Park

Salgsstart: Oktober 2024

Antall leiligheter: 49 leiligheter i trinn 1

Adresse: Rektor Jørgensens gate 2 på Hamar

Arkitekt: Arkitektene Fosse og Aasen AS

Utbygger: Usbl og Ø.M. Fjeld Utvikling AS

Møllers Gate

Salgsstart: Oktober 2024

Antall leiligheter: 36,
2 næringslokaler

Adresse: Møllers gate 1 A og B i Sandefjord sentrum

Arkitekt: Spir Arkitekter AS

Utbygger: Usbl











Andre høydepunkter fra 2024:

Miljøfyrtårn-resertifisering: Hovedkontoret ble resertifisert med strengere krav enn i 2021.

Klimagassbudsjettering: Verktøyet co2pilot brukes nå i flere boligprosjekter som Hyggebo og Nabofryd for å dokumentere utslipp og lage veikart for reduksjon.

BUA i boligprosjekter: Åpningen av nabolags-BUA i Nr. 15 Malerhaugveien og Gregers Kvartal gjorde det enklere for familier å delta i fritidsaktiviteter uten kostnader.

Energikartlegging: Energigruppen vår har gjennomført 50 ENOVA-støttede kartlegginger og bidratt til energieffektivisering og materialgjenvinning i byggeprosjekter.

Utleieboliger med sosial profil: I Grønnegata 55 på Hamar ble et tidligere næringsbygg omgjort til 38 leiligheter, hvor 40 % av boligene er reservert økonomisk vanskeligstilte i samarbeid med Hamar kommune.

Samfunnsansvar: SOS Barnebyer ble valgt som mottaker av årets julegave fra Usbl. Vi ser frem til et langsiktig samarbeid med dem.

Veien videre – fokusområder for 2025

1.	**Utforske bærekraftens forretningspotensial:** Vi skal utvikle nye inntektskilder basert på bærekraftige tiltak.
2.	**Økt engasjement og kompetanse:** Grønnis-kåringen og Klimakonkurransen videreføres for å inspirere ansatte og kunder.
3.	**Styrket kommunikasjon:** Vi skal fremheve suksesshistorier og introdusere en ny bærekraftspris for kundene.
4.	**Forbedret rapportering:** Vi forbereder oss på CSRD-kravene med ny software og integrasjon av data fra klimagassbudsjettering og Miljøfyrtårn-sertifisering.

Ansatte, arbeidsmiljø og sykefravær

Ved årsskiftet hadde Usbl totalt 347 ansatte (331 årsverk). Vi har et bredt spekter av fagmiljøer, som bidrar til et mangfold av ansatte som er positivt og utviklende for bedriften. Usbl er en lærende organisasjon med fokus på kompetanseutvikling og samarbeid på tvers av organisasjonen. Aldersspredningen i selskapet er god (16-69 år), og gjennomsnittsalderen er 46 år. Dette gjenspeiler at vi også har ansatt studenter og skoleelever i noen deltidsstillinger og at mange velger å jobbe helt til pensjonsgrensen. Det er ulike interne karriereveier, og i 2024 var det flere ansatte som byttet stilling internt.

Sykefraværet i 2024 var på 6,0 %, hvorav 4,1 % var langtidsfravær over åtte uker. Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis 7,2 og 4,8 %.



Likestilling og mangfold

Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Ved rekruttering er kjønnsbalanse en av flere faktorer som vurderes. Usbl søker å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nedsatt funksjonsevne, religion eller andre forhold nevnt i likestillingsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Kvinner i Usbl tjener i snitt 86,7 % av det menn tjener. Dette inkluderer ikke eventuelle bonuser og overtidsbetaling.

I ledende og uavhengige stillinger tjener kvinner i snitt 91 % av det menn tjener, mens blant øvrige ansatte tjener kvinner 101 % av det menn tjener.

Videre i årsberetningen kan det leses mer inngående om de ulike forretningsområdene i Usbl i 2024 – gjennom vår konsernledergruppe.

Fordeling kvinner og menn i ulike stillingsgrupper

	Totalt antall	%-andel kvinner	%-andel menn
Totalt antall ansatte	347	49 %	51 %
Usbls styre	10	50 %	50 %
Usbl ledergruppe	6	50 %	50 %
Ledere og ansatte i uavhengige stillinger	145	37 %	63 %
Øvrige ansatte	202	64 %	36 %

Fordeling kvinner og menn

	Total	Antall kvinner	Antall menn
Interne stillingsbytter	14	4	10
Antall midlertidig ansatte	18	8	10
Antall deltidsansatte	26	12	14
Antall i foreldrepermisjon	16	11	5
Snitt uker i foreldrepermisjon	–	28 uker	8 uker

Oslo,
den 27. mars 2025



Ole Revhaug
Styreleder



Einar Nikolai Havig
Styremedlem



Hans Arnold Rørholt
Styremedlem



Per Øyvind Skard
Nestleder



Lilly Røv
Styremedlem



Ingeborg E. K. Aass Holten
Styremedlem



Maren Hofstad Dahl
Styremedlem



Marius Tunstad
Styremedlem



Liv G. Hansten
Styremedlem



Vibecke Hverven
Styremedlem



Christian V. Dreyer
Adm. dir.









Nr. 15 Malerhaugveien

Ferdigstilt: 2024

Antall leiligheter: 86

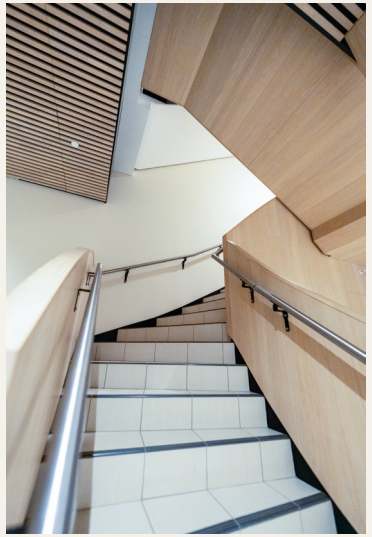
Adresse: Malerhaugveien 15–21 i Oslo

Arkitekt: Dark Arkitekter AS

Utbygger: Usbl









Konsern-ledelsen i Usbl 2024

Direktørområde:

- CFO
- Bolig- og Prosjektutvikling
- Kunde og Marked
- Digital utvikling og Serviceleveranser
- HR
- Juridisk



Thomas Dørum

Direktørområde:

CFO

Virksomhetsområder:

Økonomi

Finans og Innkjøp

Økonomiavdelingen inngår som en stab- og støttefunksjon i Usbl-konsernet og har en sentral rolle i konsernets overordnede styring og utvikling. Som ansvarlig for konsernets økonomi- og finansfunksjoner, er avdelingen en sentral bidragsyter til både strategisk og operativ drift. Gjennom sitt arbeid sikrer Økonomiavdelingen en helhetlig og profesjonell tilnærming til økonomistyring, rapportering og ressursutnyttelse.

Dette inkluderer blant annet:

Kapitalforvaltning og likviditetsstyring: Optimalisering av konsernets kapitalstruktur og sikring av tilstrekkelig likviditet til å understøtte både daglig drift og langsiktige investeringer. Dette innebærer også forvaltning av konsernets investeringsportefølje som ved utgangen av 2024 var på 2,3 milliarder kroner.

Konsernregnskap og rapportering: Utarbeidelse og presentasjon av konsolidert regnskap og periodiske rapporter som sikrer god oversikt og transparens for ledelse, styre så vel som valgkomite og representantskap.

Virksomhetsplanlegging og controlling: Utvikling av langsiktige planer og oppfølging av måloppnåelse gjennom strukturert controlling og analysearbeid.

Innkjøpsansvar: Koordinering og profesjonalisering av konsernets innkjøpsfunksjon for å sikre kostnadseffektivitet og kvalitetskontroll.

Strategisk utvikling og profesjonalisering: Gjennom 2024 har Økonomiavdelingen videreutviklet sine prosesser og systemer for å styrke kvaliteten i økonomiarbeidet og tilrettelegge for vekst. Dette innebærer modernisering av arbeidsverktøy, kompetanse-utvikling blant medarbeidere og økt fokus på digitalisering og automatisering av økonomiprosesser.

Avdelingen har også hatt en aktiv rolle i å støtte ledelsen med strategiske beslutninger, gjennom analyser og risikovurderinger som sikrer langsiktig verdiskapning for konsernet og medlemmene våre.



«Det beste jeg vet med Usbl, er at vi er en betydelig boligbygger i Norge som tilbyr et bredt utvalg av boliger til medlemmene våre.»

Vera Houck

Direktørområde:

Bolig- og Prosjektutvikling

Virksomhetsområder:

Akkvisisjon
Boligutvikling
Usbl Prosjekt

Akkvisisjon

Til tross for lav nyboligbygging og forsinket tomtebankrealisering i 2024, ervervet Usbl attraktive prosjekter på Jessheim og i Moss, og økte tomtebanken med 295 boliger (totalt 2 442 ved årets slutt). I tillegg er 87 utleieboliger ervervet i tre bygårder i Oslo.

Boligutvikling

I 2024 ferdigstilte og overleverte vi totalt 364 boliger i henhold til plan i prosjektene Gregers Kvartal i Oslo (258 boliger), Nr. 15 Malerhaugveien i Oslo (86), Soria Hage i Oslo (45), og Tunkvartalet i Lørenskog (404). Prosjektene har fått ros for utforming, men det er iverksatt tiltak for å bedre kundetilfredsheten. Ved årsslutt har vi 36 boliger under bygging i Møllers Gate i Sandefjord. Prosjektet ble igangsatt før salgsstart.

Realisering og salg av nye prosjekter i 2024 var utfordrende grunnet høy rente, kjøperusikkerhet, entreprenørutfordringer og svak kronekurs. Vi solgte 105 boliger (69 justert for Usbls eierandel), la ut 96 for salg og trakk 34 grunnet lavt salg. Ved årets slutt var 92 boliger til salgs, ned fra 132 året før, hvorav 22 i ferdigstilte prosjekter.

Bærekraft står sentralt i boligutviklingen, med fokus på effektive miljøtiltak. HMS-rutinene på byggeplassene har vært solide, uten rapporterte alvorlige personskader.

Prosjekt

Prosjektavdelingen håndterte 600 oppdrag i 2024, inkludert byggeteknisk rådgivning, prosjektstyring, byggherreombud og HMS, med 360 inngåtte avtaler med borettslag og sameier forvaltet av Usbl, eksterne aktører og Usbls utbyggingsselskaper.

Til tross for høye renter, overgikk resultatet budsjettet, med høy aktivitet innen nybolig-prosjekter og veiledning om miljøvennlig rehabilitering og EU-krav.

Medarbeidertilfredsheten har vært høy, med fortsatt fokus på gode resultater for både kunder og Usbl.



«Det beste jeg vet med Usbl, er engasjerte medarbeidere som jobber hver dag for å skape og bevare trygge og gode boliger og boligområder for samfunnet vårt.»

Frode Bovim

Direktørområde:

Kunde og Marked

Virksomhetsområder:

Forretningsførsel
Medlem
Nysalg
Marked og Kommunikasjon
Regionsledelse
Boligprosjektsalg
Etablering boligselskaper
Eierskifte

Forretningsførsel

I 2024 nådde Usbl en milepæl med over 2 000 borettslag og sameier med totalt 80 000 boliger i porteføljen, som også inkluderer garasjelag, velforeninger, båtforeninger og andre selskapsformer. Nysalget i 2024 omfattet 136 nye forvaltningskunder med totalt 5 288 enheter, hvorav 64 % var nyetablerte borettslag og sameier. Veksten skyldes målrettet innsats mot boligutviklere, eiendomsmeglere og Usbls egne prosjekter.

Ved utgangen av 2023 overtok Usbl Boalliansen. Den juridiske fusjonen fortsatte gjennom 2024, og ved årets slutt var både selskapet og de ansatte fullt integrert i Usbl.

2024 var preget av et høyt rentenivå og økte kostnader for flere borettslag og sameier. Vi støttet kundene med teknisk og økonomisk forvaltning gjennom året, og opprettholdt en solid kundetilfredshet på 80,3 % (+2,2).

Medlem

I 2024 fikk Usbl 6 009 nye medlemmer, mot 5 792 året før. Ved årets slutt passerte vi 121 572 medlemmer, med en netto vekst på 1 714. Vi har fokusert på bærekraftige partnerskap som gir medlemmene reell verdi og har blant annet inngått en ny avtale med Sparebank 1, som tilbyr medlemmene våre konkurransedyktige boliglånsrenter.

I 2024 omsatte fordelsprogrammet for 59,9 millioner, og medlemmene opptjente 2,6 millioner i bonus, i tillegg til rabatter. Til tross for dyrtid økte medlemmene bruken av fordelene – et bevis på at de virkelig gjør en forskjell.

Vi reforhandler kontinuerlig avtaler for å sikre best mulige vilkår for medlemmene. Forkjøpsretten, den viktigste medlemsfordelen, ble i 2024 brukt på 288 boliger. En økning på 14 % fra året før.



«Det beste jeg vet med Usbl, er de fantastiske menneskene som jobber i selskapet, og det viktige tilskuddet vårt til samfunnet med bærekraftige og gode bomiljøer.»

Julija Molandsveen

Direktørområde:

Digital utvikling og Serviceleveranser

Virksomhetsområder:

Utleie | Regnskapstjenester | Boservice | Digital utvikling og IT | Bærekraft

Utleie

Ved utgangen av 2024 forvaltet Usbl 668 utleieboliger, en økning på 87 fra året før, samt åtte næringslokaler og fire eiendommer planlagt for boligutvikling. Omsetningen økte med 22 % til 100 millioner kroner. Det nye forvaltningssystemet har automatisert manuelle oppgaver, frigjort tid til leietakeroppfølging og forbedret effektiviteten, noe som har gitt økt kundetilfredshet for tredje år på rad.

Regnskapstjenester

Avdelingen leverer regnskaps- og lønnstjenester til over 2 000 borettslag og sameier. De siste to årene har effektivisering økt operasjonell effektivitet med 35 %. Samtidig opprettholdes høy medarbeidertilfredshet og leveransekvalitet.

BoService

BoService tilbyr et bredt spekter av tjenester innen drift, håndverk, tømrerarbeid og rørlegging, samt løpende servicetjenester som VVS-service og brannvernledelse. I 2024 vokste avdelingen med 10 % og omsatte for 88 millioner kroner. En større omorganisering pågår for å sikre bedre geografisk dekning, økt salg og høyere leveransekvalitet. BoService er organisert i tre regioner og dekker Stor-Oslo, Buskerud og Vestfold.

Digital utvikling og IT

I 2024 ble ansatte innen Digital tjenesteutvikling og IT samlet i én avdeling for å styrke Usbl sin digitale omstilling. Fagsystemene ble oppgradert for økt automatisering, og både usbl.no og det digitale kundegrensesnittet Bonabo har hatt høy utviklingstakt, som fortsetter i 2025. Dette gir økt effektivitet, bedre kundeservice og mer selvbetjening.



«Det beste jeg vet med Usbl, er vårt engasjement og forpliktelse til å gjøre det «enklere å leve og å bo» og utviklingsmulighetene dette bringer for Usbl.»

Inger-Marie Aasen

Direktørområde:

HR

Virksomhetsområder:

HR og Administrasjon

HR og Administrasjon er en sentral støttefunksjon i Usbl-konsernet, med ansvar for alle prosesser knyttet til ansettelsesforhold, leder-, medarbeider- og organisasjonsutvikling. Gjennom strategisk fokus på kompetanse, utvikling og lederstøtte bidrar vi til å gjøre Usbl til en attraktiv arbeidsplass for både eksisterende og nye ansatte. Avdelingen spiller også en viktig rolle i koordineringen av Miljøfyrtårnarbeidet som en del av vårt bærekraftsarbeid.

I 2024 har vi fokusert på kompetanseutvikling. 40 nøkkelpersoner har gjennomført et kurs i bærekraft på BI, og 60 ledere har deltatt i et lederutviklingsprogram. Alle ansatte har tilgang til læringsplattformen Videocation, hvor de kan sette av 45 minutter hver uke til kompetansepåfyll.

Vår satsing på kompetanse og lederutvikling har hatt en positiv effekt på medarbeidertilfredsheten, som vi måler kvartalsvis. Vi har høy svarprosent og tilfredse medarbeidere, noe som viser at det å få løpende tilbakemeldinger på arbeidsmiljøet fra kollegaer er verdifullt.

Samarbeidet med ansattes representanter er godt, både gjennom møter med tillitsvalgte og i arbeidsmiljøutvalget. Vi er tilknyttet bedriftshelsetjeneste og har utarbeidet flere retningslinjer for å styrke arbeidsmiljøet og tilbakemeldingskulturen.

Usbl er opptatt av likestilling og mangfold, både i rekruttering og interne jobbskifter. Med nesten 350 ansatte, hvor 49 % er kvinner og 51 % menn, har vi et bredt mangfold innen bakgrunn, utdanning, erfaring og alder. Vi har en rettferdig rekrutteringsprosess, som også benyttes ved interne ansettelser, og klare kriterier for lønnsvurderinger. Vi har også gode tiltak for sykefraværsoppfølging, samt fleksitid og muligheter for hjemmekontor.



«Det beste jeg vet med Usbl, er det store mangfoldet av kollegaer med tanke på bakgrunn, utdanning, erfaring, fagområder, alder og ansiennitet, og de utviklingsmulighetene dette gir for oss alle.»

Atle Thorsell

Direktørområde:

Juridisk

Virksomhetsområder:

Advokatkontoret

Usbls advokatkontor bistår borettslag, sameier og selskaper tilknyttet konsernet. Teamet består av syv advokater, en advokatfullmektig, og jusstudenter i deltidsstillinger ved behov. Advokatene har bred erfaring fra både privat sektor (inkludert ledewnde advokatfirmaer, forsikringsselskaper og boligforvaltning) og offentlig sektor (departementsnivå og Statsforvalteren).

Advokatkontoret har som hovedmål å være en foretrukket samarbeidspartner for borettslag og sameier. Etterspørselen etter tjenestene har økt betydelig, og i 2024 bistod kontoret rundt 200 borettslag og sameier, i tillegg til å håndtere nærmere 600 saker totalt.

Behovene til styrene varierer fra enkle spørsmål til komplekse tvister som kan ende i Høyesterett. Usbl har en fordelaktig samarbeidsavtale med IF Forsikring, som gir gratis juridisk bistand til Usbl-forvaltede lag og sterkt rabatterte priser for andre kunder.

Internt bistår advokatene alle forretningsområder i Usbl, inkludert større oppkjøp og fusjoner i samarbeid med andre fagområder.

De fleste saker løses utenrettslig, men noen behandles i domstolene. I 2024 håndterte advokatene 17 rettssaker, inkludert én i lagmannsretten og én i skriftlig behandling for Høyesterett. Sakene har omhandlet entrepriserett, salgspålegg, midlertidige forføyninger og andre boligrettslige spørsmål, hvor kundene i hovedsak fikk medhold.

En av kontorets fullmektiger oppnådde advokatbevilling etter å ha vunnet begge sine saker i 2024.

Advokatkontoret følger og deltar i utviklingen av nye digitale løsninger i bransjen. Dette arbeidet fortsatte i 2024 og vil intensiveres i 2025



«Det beste jeg vet med Usbl, er våre mange kunder og samarbeidspartnere, som gjør hverdagen både spennende og variert. Jeg må også få nevne det tverrfaglige samarbeidet med kolleger for å skape gode resultater for kundene våre.»

Soria Hage

Ferdigstilt: 2024

Antall leiligheter: 45

Adresse: Sandakerveien 35–37 i Oslo

Arkitekt: A-LAB forprosjekt og Lillestrøm arkitekter AS i byggefase

Utbygger: Usbl











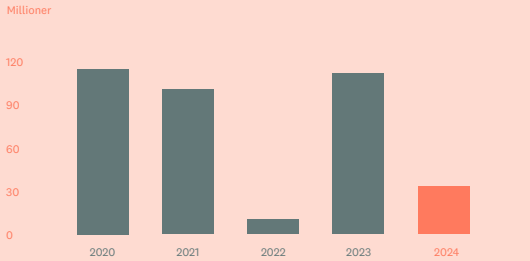


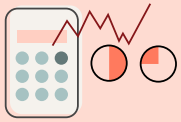




Regnskap 2024

Resultat før skatt





30
millioner kroner i resultat før skatt

Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap				Usbl konsern	
2024	2023	Driftsinntekter	NOTE	2024	2023
605 833	530 085	Driftsinntekter		923 562	962 324
605 833	**530 085**	**Sum driftsinntekter**	1,2	**923 562**	**962 324**
		Driftskostnader			
10 432	10 967	Varekjøp for videresalg		10 432	11 087
32 186	667	Kostnader i prosjekter	1	347 822	401 938
341 415	306 239	Personalkostnader	3	341 415	315 108
22 443	26 071	Avskrivninger og nedskrivninger	4	24 627	30 687
180 633	189 406	Øvrige driftskostnader	3	189 208	193 770
587 110	**533 351**	**Sum driftskostnader**		**913 504**	**952 590**
18 723	**-3 266**	**Resultat før finans**		**10 058**	**9 734**
		Finansposter			
177 171	167 085	Øvrige finansinntekter	5	167 356	160 393
13 262	19 680	Resultat fra tilknyttede selskap	6	13 358	54 151
190 433	**186 766**	**Sum finansinntekter**		**180 714**	**214 544**
154 294	112 118	Finanskostnader	5	160 879	113 053
154 294	**112 118**	**Sum finanskostnader**		**160 879**	**113 053**
36 138	**74 648**	**Netto finansposter**		**19 835**	**101 491**
54 861	**71 382**	**Resultat før skattekostnad**		**29 893**	**111 225**
-1 976	-2 734	Skattekostnad	7	-14 479	-17 477
56 837	**74 115**	**Årets resultat**		**44 372**	**128 702**
56 837	**74 115**	**Overføringer og disponeringer**	8	**44 372**	**128 702**

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

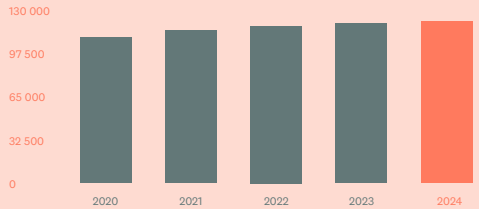
Usbl morselskap				Usbl konsern	
2024	2023	Eiendeler Anleggsmidler Immaterielle eiendeler	NOTE	2024	2023
34 789	16 437	Utsatt skattefordel	7	41 987	17 603
5 505	-	Ervervet kundemasse		5 505	7 145
40 295	**16 437**	**Sum immaterielle eiendeler**		**47 492**	**24 747**
		Varige driftsmidler			
53 003	62 671	Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr		66 456	63 880
96 799	97 099	Tomter		97 379	97 712
862 579	714 506	Annen eiendom		1 059 796	823 003
1 012 382	**874 276**	**Sum varige driftsmidler**	4	**1 223 631**	**984 595**
		Finansielle anleggsmidler			
430 052	401 185	Investering i datterselskap	6	-	-
133 288	191 721	Investering i øvrige aksjer og andeler	6	302 635	414 754
14 436	25 226	Langsiktig utlån og fordringer	10	25 494	13 605
577 776	**618 133**	**Sum finansielle anleggsmidler**		**328 129**	**428 358**
1 630 453	**1 508 846**	**Sum anleggsmidler**		**1 599 252**	**1 437 701**
		Omløpsmidler			
177 164	212 543	Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	797 748	1 538 423
24 698	40 325	Kundefordringer		27 574	40 997
227 491	342 982	Fordring på konsernselskap	10	-	-
15 993	1 226	Andre kortsiktige fordringer		51 429	14 732
1 841 575	1 842 496	Kortsiktige finansinvesteringer		1 841 575	1 842 496
498 776	309 232	Kontanter og bankinnskudd	5	501 950	318 517
2 785 698	**2 748 804**	**Sum omløpsmidler**		**3 220 275**	**3 755 164**
4 416 151	**4 257 651**	**Sum eiendeler**		**4 819 528**	**5 192 865**



6 009
nye medlemmer
i 2024

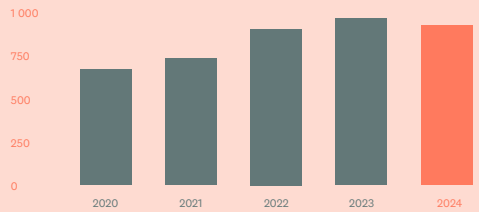
Medlemmer

Antall medlemmer (tusen)



Driftsinntekter

Millioner



Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap				Usbl konsern	
2024	2023	Egenkapital og gjeld Innskutt egenkapital	NOTE	2024	2023
45 160	43 334	Andelskapital		45 160	43 334
45 160	**43 334**	**Sum innskutt egenkapital**		**45 160**	**43 334**
		OPPTJENT EGENKAPITAL			
7 444	8 173	Bomiljøfond		7 444	8 173
949 451	895 638	Annen egenkapital		1 211 864	1 168 993
956 896	**903 812**	**Sum opptjent egenkapital**		**1 219 309**	**1 177 166**
1 002 056	**947 146**	**Sum egenkapital**	8	**1 264 469**	**1 220 500**
		Gjeld Langsiktig gjeld			
28 448	27 647	Pensjonsforpliktelser	3	28 448	27 647
74	74	Utsatt skatt	7	3 334	9 770
937 550	1 098 342	Rentebærende gjeld	11	1 164 058	1 583 450
966 072	**1 126 063**	**Sum langsiktig gjeld**		**1 195 840**	**1 620 867**
		KORTSIKTIG GJELD			
24 141	21 406	Leverandørgjeld		32 943	58 770
10 000	3 093	Betalbare skatter	7	10 017	3 460
26 939	22 185	Skyldige offentlige avgifter		27 049	22 853
2 209 089	2 067 684	Gjeld til forvaltede selskap	12	2 209 089	2 067 684
106 462	6 819	Gjeld til selskap i samme konsern	13	-	-
71 392	63 254	Annen kortsiktig gjeld	13	80 120	198 732
2 448 022	**2 184 441**	**Sum kortsiktig gjeld**		**2 359 218**	**2 351 498**
3 414 095	**3 310 504**	**Sum gjeld**		**3 555 059**	**3 972 365**
4 416 151	**4 257 651**	**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**		**4 819 528**	**5 192 865**

Oslo, den 27. mars 2025

Ole Revhaug, Styreleder
Einar Nikolai Havig, Styremedlem
Hans Arnold Rørholt, Styremedlem
Per Øyvind Skard, Nestleder
Christian V. Dreyer, Adm. dir.
Maren Hofstad Dahl, Styremedlem
Marius Tunstad, Styremedlem
Liv B. Hansteen, Styremedlem
Vibecke Hverven, Styremedlem
Lilly Røv, Styremedlem
Ingeborg E. K. Aass Holten, Styremedlem

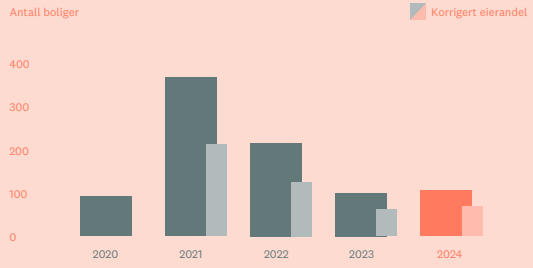
Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

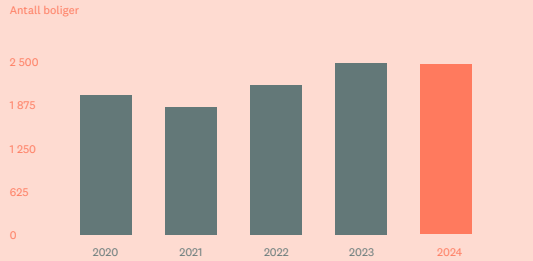
Usbl morselskap			Usbl konsern	
2024	2023	Driftsinntekter	2024	2023
54 861	71 382	Resultat før skattekostnad	29 893	111 225
-9 470	-2 327	Periodens betalte skatt	-9 470	-2 327
25 506	6 899	Gevinst tap fra salg av varige driftsmidler og leiligheter	25 906	6 899
-13 262	-19 680	Resultat fra tilknyttede selskap uten kontantstrømeffekt	-13 358	-54 151
22 443	26 071	Ordinære avskrivninger	24 627	30 687
35 379	-26 862	Endring i prosjekter	740 675	-272 681
15 627	4 987	Endring i kundefordringer	13 423	4 223
2 735	3 834	Endring i leverandørgjeld	-25 826	8 718
-	-	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	10 700	-
-109 320	-3 071	Endring i andre tidsavgrensninger	-335 561	98 634
24 499	**61 233**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**461 010**	**-68 774**
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-48 031	-243 487	Investering i varige driftsmidler og leiligheter	-61 519	-350 893
30 322	7 893	Innbetaling fra salg av varige driftsmidler	43 563	7 893
456 588	229 430	Innbetalinger investering i kortsiktige finansplasseringer	456 588	229 430
-333 823	-545 015	Utbetalinger investering i kortsiktige finansplasseringer	-333 823	-545 015
-	267 667	Innbetalinger ved salg av investeringer i aksjer og andeler	-	-
-220 252	-47 258	Utbetalinger fra kjøp av investeringer i aksjer og andeler	-272 588	-141 510
78 888	-	Innbetaling av utbytte fra tilknyttede selskaper	184 222	-
215 134	-270 192	Endring i gjeld og fordringer med konsernselskap	-	-
10 790	-13 428	Utbetalinger av utlån	-11 889	-1 807
189 616	**-614 390**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**4 554**	**-801 901**
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-301 273	-98 370	Tilbakebetaling av langsiktig gjeld og byggelån	-811 831	-153 370
134 200	332 200	Opptak av langsiktig gjeld og byggelån	387 200	692 458
141 405	363 004	Inn-/utbetalinger i gjeld til forvaltede selskap	141 405	363 004
1 826	2 035	Innbetaling av andelskapital	1 826	2 035
-729	-5 876	Utdeling fra bomiljøfond	-729	-5 876
-24 571	**592 992**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**-282 129**	**898 250**
189 545	**39 835**	**Netto endring i likvider i året**	**183 434**	**27 575**
189 545	**39 835**	**Netto endring i kontanter og bankinnskudd**	**183 434**	**27 575**
309 232	269 397	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	318 517	290 942
498 777	**309 232**	**Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12**	**501 951**	**318 517**

Noter 2024

Antall solgte boliger



Antall boliger i tomtebanken



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak og god regnskapsskikk.

Virksomhetsområde
Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Morselskapet har i dag 121 572 medlemmer og forvalter 2 090 borettslag, sameier og øvrige boligselskap over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsernet er representert med kontorer i Oslo, Askim, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Nittedal, Sandefjord og Ski.

Konsernregnskap
Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende innflytelse på selskapets drift. Ved erverving av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Merverdi vedrørende eiendommer anskaffet for prosjektutvikling, avskrives i takt med fremskridelse av prosjektet.

Interne mellomværende, interngevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Interngevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstillelse og salg ut av konsernet. Skatt på interngevinst hensyntas. Gevinst i morselskapet inntektsføres ved salg ut av konsernet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klargjort for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger 15 000 kroner. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelets levetid.

Finansinvesteringer
Noterte papirer i handelsporteføljen vurderes til markedsverdi ved balanseårets slutt.

Virksomhetssammenslutning, oppkjøp og salg
Fusjoner med heleide datterselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet mor-datterfusjon uten vederlag og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Også øvrige fusjoner mellom konsernselskaper gjennomføres til konsernkontinuitet. Ved oppkjøp av eiendomsselskaper tillegges merverdier tomt eller eiendommens bygningsmasse for øvrig. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektene.

Boligbyggelaget Usbl har i 2024 gjennomført fusjoner hvor datterselskapene Boalliansen AS og Sven Bruns Gate 2 AS er innfusjonert i mor. Fusjonen er gjennomført som en vederlagsfri mor-datter fusjon. Fusjonen regnskapsføres som regnskapsmessig kontinuitet. Dette innebærer at regnskapsmessige bokførte verdier i det innfusjonerte selskapet sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser videreføres i mor sin balanse. Fusjonen gjennomføres skattemessig virkning fra det tidspunkt fusjonen er selskaprettslig inntrådt i henhold til aksjeloven § 13-16. Fusjonen er gjennomført etter reglene om skattmessig kontinuitet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Pensjoner
Ved regnskapsføring av ytelsesbasert pensjonsordning er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid i den grad de overstiger ti prosent av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene. Arbeidsgiveravgift på underfinansierte ordninger er inkludert i beregningene. For innskuddsbaserte ordninger tilsvarer årets bokførte kostnad innbetalt premie.

Inntekter
Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

Skatt
Skattene kostnadsføres i all hovedsak når de påløper, dog er det noen unntak beskrevet under. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er periodiseringer av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Utsatt skatt beregnes ved å bruke nominell skattesats lik 22 %. Skatt på gevinst ved salg av prosjekttomter periodiseres i henhold til NRS(F) Resultatskatt. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetraktning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.

Anleggskontrakter
Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Løpende regning beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revurderes løpende. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på identifiseringstidspunktet.

Prosjektkostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter.

Etter gjennomført ettårsberfaring avsettes det to promille i garantikostnader utover kjente reklamasjoner. Kostnader som kommer påfølgende år reduserer avsetningen i påfølgende femårsperiode og inntektsfører eventuell restavsetning.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern
Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående. Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. På kjøpstidspunktet er investeringer vurdert til anskaffelseskost.

Følgende lag og datterselskaper er innarbeidet i konsernet (eierandel i %):

Usbl Utbygging AS	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Fiol Borettslag	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Hyggebo Borettslag	100 %
Frysjaveien 33 C AS	100 %
Glynitveien 39 AS	100 %
Strandvegen Boligpark AS	100 %
Sameiet Grønnegata 55 AS	100 %
Fløtninga 6 AS	100 %
Sannergata 13 A-B AS	100 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden (eierandel i %):

Tunveien Eiendom AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	30 %
The Point AS	50 %
Stokke Utbygging AS	50 %
Hageveien 1 Eiendom AS	50 %
Elvegata Utvikling AS	50 %
UV114 Holding AS	50 %
Sundstredet 5-9 AS	50 %
Jessheim B6.5 AS	50 %
Klare Finans AS	29 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Lørenveien 51 AS	30 %
Lørenvangen Utbygging AS / KS (avviklet ved utgangen av 2024)	30 % / 27 %

Offentlige tilskudd
Konsernet har ikke mottatt tilskudd til byggeprosjekter og utleievirksomhet. Normalt er det knyttet betingelser til disse tilskuddene enten ved at det settes spesielle krav til boligen eller at boligen benyttes eller leies ut til spesielle formål. Dersom Usbl anser det som sannsynlig at betingelsene ved tilskuddet blir oppfylt blir det foretatt en vurdering om tilskuddet skal klassifiseres som gjeld eller en reduksjon i anskaffelseskost for eiendommen. Ved avskrivbare eiendeler blir tilskudd ført som gjeld. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig i tilsvarende tilskuddets løpetid.

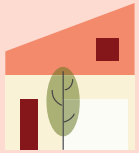
Kontantstrømsoppstilling
Kontantstrømmsoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

Note 2 Driftsinntekter

(tall i hele tusen)

	Usbl 2024	Usbl 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Leieinntekter	112 346	96 095	126 003	105 288
Medlemskontingenter	30 436	28 738	30 436	27 274
Forretningsførerhonorar	167 801	144 967	167 804	142 883
Inntekter i prosjekter	-	-	310 748	425 999
Annen boligomsetning	57 538	50 094	57 538	54 015
Øvrige honorarinntekter	181 322	167 279	181 322	166 921
Gevinst ved salg av eiendeler	25 506	8 763	25 906	8 763
Øvrige driftsinntekter	30 884	34 149	23 805	31 180
Sum	**605 833**	**530 085**	**923 562**	**962 324**

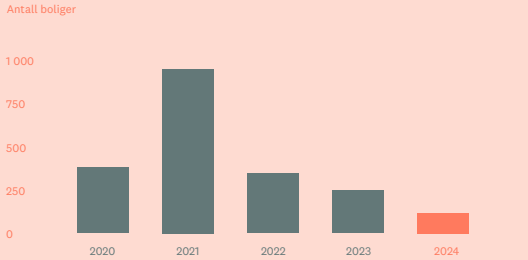
Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge. Som følge av overtagelse og innfusjoneringen av datterselskapene Sven Bruns Gate 2 AS og Boalliansen AS i morselskapet Boligbyggelaget Usbl økte husleieinntektene, forretningsførerhonorar og øvrige honorarinntekter fra 2023 til 2024.



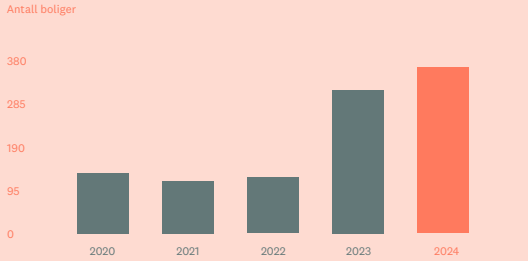
595

millioner i verdi på salg av nye boliger

Nye boliger med forkjøpsrett



Antall ferdigstilte boliger



Note 3 Personalkostnader, pensjon og øvrige driftskostnader

(tall i hele tusen)

Personalkostnader	Usbl 2024	Usbl 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Lønn	259 214	233 286	259 214	239 929
Arbeidsgiveravgift	41 277	36 803	41 277	37 872
Pensjonskostnader	19 844	17 908	19 844	18 307
Andre ytelser	21 080	18 242	21 080	19 000
Sum	**341 415**	**306 239**	**341 415**	**315 108**

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2024 var 343 mot 333 i 2023.

(tall i hele tusen)

Ytelse til ledende personer	2024	2023
Lønn til administrerende direktør	7 133	2 972
Pensjonskostnader for administrerende direktør	91	94
Andre ytelser til administrerende direktør	88	116
Styret i Usbl	1 863	1 767
Valgkomitéen og representantskapet i Usbl	461	433

Administrerende direktør har avtale om resultatlønn. Utover dette er det ikke spesielle opsjoner eller bonusavtaler med styret i Usbl eller administrerende direktør. Det er i 2024 kostnadsført lønn til forhenværende administrerende direktør, godgjørelse til konstituert administrerende direktør og ny administrerende direktør som gjør at lønnskostnad til administrerende direktør økte vesentlig fra 2023 til 2024. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for lån til administrerende direktør, ansatte, medlemmer av styre, valgkomité og representantskap.

Pensjon og pensjonsforpliktelser

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. De ytelsesbaserte pensjonsordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. De sikrede kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand.

Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 347 personer for morselskapet og konsernet ved utgangen av 2024. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadene og balanseførte forpliktelser er som følger:

(tall i hele tusen)

Ytelse til ledende personer	2024	2023
Innskuddspensjon	16 379	15 025
Ytelsespensjon		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 023	981
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	781	733
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	804	212
Forvaltningskostnader	223	206
Administrasjonskostnader	32	30
Netto pensjonskostnad	**2 863**	**2 161**
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-32 191	-34 536
Ikke resultatført aktuarielt tap/gevinst	3 743	6 889
Netto pensjonsforpliktelse	**-28 448**	**-27 647**

Ytelse til ledende personer	2024	2023
Lønn til administrerende direktør	3,1 %	3,1 %
Pensjonskostnader for administrerende direktør	4,8 %	4,8 %
Andre ytelser til administrerende direktør	3,5 %	3,5 %
Styret i Usbl	3,5 %	3,5 %
Valgkomitéen og representantskapet i Usbl	1,8 %	1,8 %

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør 1 189 773 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 2 061 671 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 166 556 kroner etter mva-fradrag for morselskapet og 242 080 kroner totalt for konsernet.

Leieavtaler

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	12 670	2030
Glynitveien 30, Ski (Höegh Eiendomsselskap AS)	939	2028
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	1 252	2025
Kirkegata 45, Lillehammer (Kirkegata 45 Lillehammer AS)	853	2025
Storgata 14, Lillestrøm (Storgata 14 Lillestrøm AS)	1 210	2024

Note 4 Varige driftsmidler 1/2

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	SUM
Anskaffelseskost 01.01.24	145 285	97 099	807 994	1 050 378
Anskaffelseskost i innfusjonerte selskap (Boalliansen AS og Sven Bruns gate 2 AS)	301	-	116 744	117 045
Ordinære tilganger i 2024	14 325	-	33 706	48 031
Avgang 2024	-18 321	-300	-12 728	-31 349
Anskaffelseskost 31.12.24	**141 590**	**96 799**	**945 716**	**1 184 105**
Akkumulerte avskrivninger for morselskapet 01.01.24	**82 612**	**-**	**93 490**	**176 102**
Akkumulerte avskrivninger i innfusjonerte selskaper	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 01.01.24	82 612	-	93 490	176 102
Avskrivning 2024	20 462	-	1 981	22 443
Avgang 2024	-14 487	-	-12 334	-26 533
Akkumulert avskrivning 31.12.24	**88 587**	**-**	**83 137**	**171 724**
BOKFØRT VERDI 31.12.24	**53 003**	**96 799**	**862 579**	**1 012 382**

Som følge av innfusjoneringen av datterselskapet Sven Bruns gate 2 AS og Boalliansen AS økte driftsmidler fra 2023 til 2024. De innfusjonerte driftsmidlene er lagt til anskaffelseskost gjennom året 2024.

Note 4 Varige driftsmidler 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	SUM
Anskaffelseskost 01.01.24	178 067	97 712	963 518	1 239 297
Anskaffelseskost i innfusjonerte selskaper	301	-	116 744	117 045
Tilganger som følge av oppkjøp av selskaper	-	-	102 753	102 753
Ordinære tilganger i 2024	27 813	-	33 706	61 519
Avgang 2024	-21 061	-334	-23 084	-44 479
Anskaffelseskost 31.12.24	**185 120**	**97 378**	**1 193 637**	**1 476 135**
Akkumulerte avskrivninger 01.01.24	112 423	-	142 278	254 701
Avskrivning 2024	21 708	-	2 919	24 627
Avgang 2024	-15 467	-	-11 355	-26 822
Akkumulert avskrivning 31.12.24	**118 664**	**-**	**133 842**	**252 506**
BOKFØRT VERDI 31.12.24	**66 456**	**97 378**	**1 059 796**	**1 223 630**
Økonomisk levetid	3 - 5 år		10 - 30 år	
Avskrivningsplan	Lineært		Lineært	

Det er ikke kostnadsført nedskrivninger i 2024 verken for morselskap eller konsern knyttet til eiendelene beskrevet over.

Note 5 Finansinvesteringer og bankinnskudd

Finansinvesteringer fordeler seg som følger: (tall i hele tusen)

Usbl konsern	Bokført 2024	Bokført 2023	Kostpris 2024	Kostpris 2023
Pengemarkedsfond	211 502	250 598	211 841	256 768
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 359 031	1 359 240	1 319 675	1 361 798
Aksjefond	271 042	232 657	115 892	113 995
Sum finansinvesteringer	**1 841 575**	**1 842 496**	**1 647 408**	**1 732 561**

Bankinnskudd fordeler seg som følger: (tall i hele tusen)

Usbl konsern	Usbl 2024	Usbl 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Bankkonti	498 776	309 232	501 950	318 517
Sum bankinnskudd	**498 776**	**309 232**	**501 950**	**318 517**

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner.

Porteføljens resultatførte verdiendring (tall i hele tusen)

	2024	2023
Urealiserte gevinster	75 619	77 785
Urealiserte tap	2 219	3 783
Resultat	**73 400**	**74 002**

Obligasjonene er utelukkende i børsnoterte papirer. Periodens avkastning tilsvarer endring i bokført verdi.

Note 6 Investering i datterselskap samt øvrige aksjer og andeler 1/2

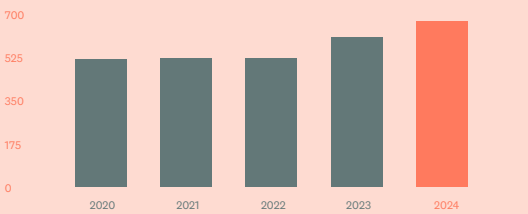
(tall i hele tusen)

	Forretnings-kontor	Anskaffelses-tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egen-kapital	Resultat 2024
Datterselskap eiet av morselskapet						
Usbl Utbygging AS	Oslo	2000	100 %	365 777	667 133	26 326
Sameiet Grønnegata 55 AS	Oslo	2023	100 %	19 068	-2 211	-2 535
Sannergata 13 A-B AS	Oslo	2024	100 %	45 207	160	-80
Morselskapets totale investering i datterselskap				**430 052**	**664 922**	**23 791**
Øvrige konsernselskaper						
Skjærvaveien 44 AS	Oslo	2012	100 %	103 145	13 031	1 382
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2018	100 %	130 000	124 420	-696
Frysjaveien 33 C AS	Oslo	2019	100 %	32 494	5 312	1 330
Glynitveien 39 AS	Oslo	2020	100 %	160 723	123 070	-254
Fløtninga 6 AS	Oslo	2023	100 %	0	-2 211	-1 039
Strandvegen Boligpark AS	Oslo	2023	100 %	24 442	12 363	-916
Fiol Borettslag	Oslo	2024	100 %	815	815	0
Hyggebo Borettslag	Oslo	2024	100 %	825	815	0
Totalt for alle konsernselskaper				**882 496**	**942 538**	**23 597**

(tall i hele tusen)

	Forretnings-kontor	Eierandel	Anskaffelses-kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egen-kapital
Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	111 631	1 172	-70 000	42 803	76 489
Elvegata Utvikling AS	Drammen	50 %	100	100	-11	-	89	150
Klare Finans AS	Bodø	33 %	37 686	64 907	11 788	-1 288	75 407	210 450
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	33 %	616	210	-105	-	105	-887
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap					**12 844**		**118 404**	**286 202**
Tilknyttede selskap eiet av øvrige konsernselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Vardenbakken 99 AS (avviklet 2023)	Oslo	50 %		21	-	-	21	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	5 891	855	-265	-	590	1 754
Lørenvangen Utbygging AS (avviklet 2024)	Oslo	30 %	2 100	71 397	44 158	-115 555	-	-
Lørenvangen Utbygging KS (avviklet 2024)	Oslo	30 %	15 529	7 952	-	-7 952	-	-
Lørenveien 51 AS	Oslo	30 %	0	0	-	18 174	18 174	63 452
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	Oslo	50 %	5 965	21 747	-1 319	-	20 428	19 818
Hageveien 1 Eiendom AS	Oslo	50 %	13 083	16 948	0	-3 500	13 448	1 686
The Point AS	Oslo	50 %	1 796	1 483	-416	-	1 067	-9 589
Stokke Utbygging AS	Sandefjord	50 %	42 000	41 734	342	-33 318	8 758	17 639
UV114 Holding AS (tidligere AFE Invest)	Oslo	50 %	15	52 070	-50	7	52 027	103 912
Sundstredet 5-9 AS	Moss	50 %	1 000	0	-31	5 296	5 265	6 723
Jessheim B6.5 Holding AS	Jessheim	50 %	15	0	-323	40 208	39 885	79 203
Konsernets totale investering i tilknyttede selskap					**54 940**		**278 067**	**570 800**

Utleieboliger



Note 6 Investering i datterselskap samt øvrige aksjer og andeler 2/2

(tall i hele tusen)

	Forretnings-kontor	Eierandel	Anskaf-felses-kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse
Øvrige selskap							
BBL Datakompetanse AS	Oslo	20 %					14 767
Øvrige selskaper							116
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler							**14 884**
Ski Panorama Utbygging KS	Oslo	15 %					8 028
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %					1 365
Annet							291
Sum for konsernets investering i øvrige aksjer og andeler							**24 568**

Det ble i 2024 gjennomført nedskrivninger av to aksjeposter i konsernet, henholdsvis Fløtninga 6 AS med 11 millioner kroner og Stokke Utbygging AS med 42 millioner kroner. For konsernet er nedskrivningen i Stokke Utbygging AS behandlet gjennom resultatandel fra tilknyttede selskap, mens det er for Fløtninga 6 AS behandlet som nedskrivning av balanseførte prosjekter under planlegging og tomter.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten, dog er de for morselskapet som følger:

(tall i hele tusen)

	2024	2023
Salg av tjenester til datterselskap	7 272	6 961
Renteinntekter fra datterselskap	15 836	5 057
Rentekostnad fra datterselskap	1 544	2 493

Note 7 Skatt 1/2

(tall i hele tusen)

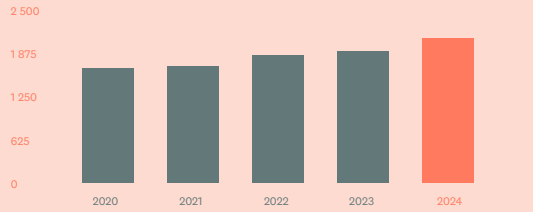
Usbl morselskap	**2024**	**2023**
Resultat før skatter	54 861	71 382
Endring i midlertidige forskjeller	-15 080	11 079
Ikke fradragsberettigede kostnader	546	1 286
Permanente forskjeller	-95 721	-113 857
Skattepliktig inntekt	**-55 394**	**-30 110**
Herav 22 % betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-8 869	-9 078
Endring i utsatt skatt som følge av fusjonerte selskap	-9 483	
Formueskatt	10 000	6 344
For lite avsatt skatt tidligere år	6 376	
Skattekostnad	**-1 976**	**-2 734**
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	-1 976	-2 734
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	12 069	15 704
Avvik	**-14 045**	**-18 438**
Avviket forklares med:		
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	6 376	-
Skatt på permanente forskjeller (ekslusive konsernbidrag)	-20 939	-24 766
Formuesskatt	10 000	6 344
Endring i utsatt skattefordel som følge av fusjonert selskap	-9 483	-
Andre forskjeller	-	-16
Sum forklaring	**-14 045**	**-18 438**

Midlertidige forskjeller	**2024**	**2023**	**Endring**
Driftsmidler	-24 120	-33 271	-9 151
Varelager	19 030	13 645	-5 385
Fordringer	-2 264	-2 558	-294
Gevinst og tapskonto	28 991	26 818	-2 173
Netto pensjon	-28 448	-27 647	801
Regnskapsmessige avsetninger	-4 622	-3 500	1 122
Sum midlertidige forskjeller	**-11 433**	**-26 513**	**-15 080**
Fremførbart skattemessig underskudd	-146 700	-91 306	55 394
Sum netto negative forskjeller	**-158 133**	**-117 819**	**40 314**
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-158 133	-117 819	40 314
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	**-158 133**	**-117 819**	**40 314**
Utsatt skattefordel	-34 789	-25 920	-8 869
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			**-8 869**

Som følge av fusjon med Sven Bruns Gate 2 AS og Boalliansen AS er sammenligningstall for 2023 omarbeidet.

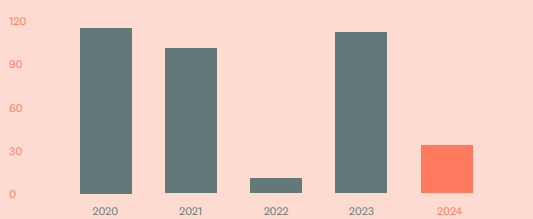
Boligselskaper til forvaltning

Antall borettslag og sameier



Resultat før skatt

Millioner



Note 7 Skatt 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	2024	2023
Resultat før skatter	29 893	111 225
Endring i midlertidige forskjeller	87 604	6 887
Ikke fradragsberettigede kostnader	546	1 286
Permanente forskjeller	-149 552	-147 108
Benyttet fremførbart underskudd	-64 461	-7 979
Sum grunnlag for betalbar skatt	**-95 970**	**-35 689**
Betalbar skatt (22 %)	17	422
Endring i netto utsatt skattefordel	-21 389	-24 244
Endring i utsatt skattefordel som følge av fusjon	-9 483	-
Formueskatt for morselskapet	10 000	6 344
For lite avsatt skatt tidligere år	6 376	-
Skattekostnad	**-14 479**	**-17 477**
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	-14 479	-17 477
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	6 576	24 469
Avvik	**-21 055**	**-41 947**
Avviket forklares med:		
Skatt på permanente forskjeller (eks. konsernbidrag)	-32 781	-32 081
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-14 181	-1 755
Formueskatt for morselskapet	10 000	6 344
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	6 376	-
Ikke realisert prosjektresultater for konsernet	-	-14 767
Endring som følge av fusjon	9 483	
Andre forskjeller	49	313
Sum forklaring	**-21 055**	**-41 947**

(tall i hele tusen)

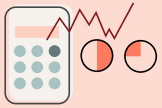
Midlertidige forskjeller	2024	2023	Endring
Driftsmidler	-36 396	-46 007	-9 611
Varelager	125 695	224 713	99 017
Fordringer	-3 613	-3 648	-35
Gevinst og tapskonto	28 433	26 121	-2 312
Netto pensjon	-28 448	-27 647	801
Regnskapsmessige avsetninger	-9 542	-9 799	-256
Fremførbart skattemessig underskudd	-198 042	-205 128	-7 086
Mottatt konsernbidrag	-	11 077	11 077
Sum midlertidige forskjeller	**-121 913**	**-30 317**	**91 596**
Grunnlag for utsatt skatt pr. 31.12	**-121 913**	**-30 317**	**91 596**
Forskjell som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-47 574	-48 493	-919
Grunnlag for utsatt skatt pr. 31.12	**-169 488**	**-78 810**	**-919**
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	-37 287	-17 338	19 949
Andre forskjeller	-1 367	9 505	10 872
Utsatt skatt 22 %	**-38 652**	**-7 832**	**30 821**
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			**30 821**

Note 8 Egenkapital og fortsatt drift

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2023	**43 334**	**8 173**	**895 638**	**947 146**
Årets resultat	-	-	56 837	56 837
Avsetning til bomiljøfondet	-	1 500	-1 500	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-2 229	-	-2 229
Fusjoner i 2024	-	-	-1 524	-1 524
Ny andelskapital	1 826	-	-	1 826
Egenkapital 31. desember 2024	**45 160**	**7 444**	**949 451**	**1 002 056**

Usbl konsern	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2023	**43 334**	**8 173**	**1 168 993**	**1 220 500**
Årets resultat	-	-	44 372	44 372
Avsetning til bomiljøfondet	-	1 500	-1 500	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-2 229	-	-2 229
Ny andelskapital	1 826	-	-	1 826
Egenkapital 31. desember 2024	**45 160**	**7 444**	**1 211 865**	**1 264 469**

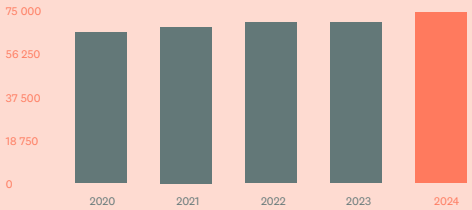


119,4

millioner i omsetning på utleieboligene

Enheter til forvaltning

Antall boenheter i borettslag og sameier



Note 9 Leiligheter og prosjekter

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter	Usbl 2024	Usbl 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Tomter og eiendomsprosjekter under oppførelse	177 164	212 543	797 748	1 538 423
Sum	**177 164**	**212 543**	**797 748**	**1 538 423**

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning i henhold til NRS 2 Anleggskontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader.

Note 10 Utlån og fordringer

(tall i hele tusen)

	Usbl 2024	Usbl 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Langsiktige fordringer konsern:	-	-	-	-
Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:				
Strandvegen Boligpark AS	-	20 814	-	-
Elvegata Utvikling AS	10 878	1 800	10 878	1 800
Edholmen Fritid AS	1 085	1 051	1 085	1 051
The Point AS	1 631	1 560	2 154	1 560
Sannergata 13 A-B AS	843		843	
Lundenåsen Utbygging AS (fusjonert med Stokke Utbygging 2024)	-	-	-	4 334
Stokke Utbygging AS	-	-	7 477	4 859
UV 114 Holding AS	-	-	3 058	-
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	**14 436**	**25 226**	**25 494**	**13 605**
Kortsiktige fordringer konsern	227 491	342 982	-	-
Sum fordring på datterselskap og tilknyttede selskap	**241 927**	**368 208**	**25 494**	**13 605**

Note 11 Langsiktig gjeld

(tall i hele tusen)

	Usbl 31.12.2024 Restgjeld	Usbl herav forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2023 Restgjeld	Konsern 31.12.2024 Restgjeld	Konsern herav forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2023 Restgjeld
Pantelån	751 200	-	729 155	801 200		813 855
Lån i Husbanken	136 491	72 316	147 639	205 319	140 316	147 639
Annen langsiktig gjeld	49 859	-	221 548	157 539	-	621 956
Sum	**937 550**	**72 316**	**1 098 342**	**1 164 058**	**140 316**	**1 583 450**

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrige lån er serielån med flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler med pålydende 505 millioner kroner med gjenstående løpetid fra 2-9 år. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer, hvor bokført verdi av pantsatte eiendeler er 651,9 millioner kroner.

Note 12 Gjeld til forvaltede selskaper

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2024	2023
Boligselskapers skattetrekksmidler	4 080	2 940
Øvrig innskudd fra boligselskaper	2 209 089	2 067 684
Gjeld til forvaltede selskap	**2 213 169**	**2 070 623**

Usbl har tilstrekkelig finansplasseringer og bankinnskudd til å dekke sine forpliktelser. Innskudd er sikret ved bankgaranti. Bankgarantien er gitt med sikkerhet i konsernets bankinnskudd og deler av verdipapirporteføljen.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(tall i hele tusen)

	Usbl 2024	Usbl 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Gjeld til konsernselskap	106 462	6 819	-	-
Annen kortsiktig gjeld	71 392	63 254	80 120	198 732
Sum annen gjeld	**177 854**	**70 073**	**80 120**	**198 732**

Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelser knyttet til oppgjør for tomter, selskaps -og eiendomskjøp, feriepenger, provisjoner og bonus samt påløpte kostnader. Utover dette kan verken morselskap eller konsern se noen kortsiktige garantiforpliktelser som ikke er bokført.

Note 14 Kassekreditter, garantier og kausjonsansvar

Morselskapet har en ubenyttet kassekreditt på 50 millioner kroner samt en ubenyttet trekkfasilitet på 500 millioner kroner. Det er fra Usbl-konsernet stilt bankgarantier for 2,6 milliarder kroner, hvorav 2,5 milliarder kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 4,1 milliarder kroner. Det samlede kausjonsansvaret er på 376 millioner kroner, hvorav 20 millioner kroner er stilt overfor selskaper som ikke er heleid av Usbl.

Revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Usbl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget Usbl, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Usbl prosjekt

Røyseløkka borettslag
Sted: Sandefjord
Antall: 28 leiligheter
Hva: Nye tak og kledning

Fosskoll borettslag
Sted: Lier
Antall: 60 rekkehus
Hva: Energikartlegging, ny kledning, nye tak, etterisolering og oppdatert brannvarslingsanlegg

Blystadringen borettslag
Sted: Rælingen
Antall: 286 leiligheter
Hva: Nye tak

Grønstedsgate borettslag
Sted: Lillehammer
Antall: 20 leiligheter
Hva: Fornying og etterisolering av fasade, utskiftning av vinduer og balkongdører, ny kledning og ny heis.

Marmorberget borettslag
Sted: Lambertseter, Oslo
Antall: 537 leiligheter
Hva: Nye rør og nye våtrom


Røyseløkka borettslag


Fosskoll borettslag



Blystadringen borettslag


Grønstedsgate borettslag

Utleie

Til venstre
Sven Bruuns gate 2, Oslo
20 leiligheter

Til høyre
Sannergata 13, Oslo
29 leiligheter
1 næringslokale





usbl.no

usbl

Boligbok

Rør- og våtromsrehabilitering i Schouterrassen borettslag 2018- 2019

1 Generelt

1.1 Innledning

Badene i Schouterrassen er modernisert i perioden oktober 2018 – desember 2019. Kontrakten med borettslaget er basert på en tilbudsbeskrivelse og NS 8407, totalentreprise. Partene i kontrakten er Sans Bygg AS og Schouterrassen BRL. Det er 5 års reklamasjonsrett på kontraktarbeidene. Varer og tjenester som er fakturert direkte til beboer følger gjeldende lovverk. Dette notatet erstatter ikke andelseiers egenerklæring ved salg. Andelseierens egne utførte arbeider på bad og kjøkken kan medføre at reklamasjonsretten ikke gjelder.

1.2 Byggesak

Byggherrens prosjekt- og byggeledelse	Totalentreprenør
Norconsult AS ved Svend Haugen	Sans Bygg AS ved Marcin Socki
Vestfjordgaten 4	Nils Hansens vei 2
1338 Sandvika	0667 Oslo

Sans Bygg AS er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Norconsult AS er ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring våtrom. Byggesaken kan søkes opp på:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn

Det er en byggesak for hver blokk. For å søke opp byggesaken taster du inn adressen for oppgangen du bor i. Arbeidene er prosjektert etter gjeldende teknisk forskrift (TEK 10) med noen avvik knyttet til eksisterende bygning og tekniske anlegg. Byggebransjens våtromsnorm er benyttet med noen avvik.

1.3 Dokumentasjon

Alle andelseiere har mottatt en beboermappe, ordrebekreftelse for private valg, og samsvarserklæring over elektriske arbeider. Beboermappen beskriver hva som er utført og den har en bruksanvisning for badet. Tilvalg og fliser er angitt i ordrebekreftelsen. Samsvarserklæringen dokumenterer de elektriske arbeidene som er utført. Styret i borettslaget har mottatt en komplett drifts- og vedlikeholds instruks som inneholder detaljerte tekniske opplysninger om arbeidene og produktene som er brukt.

2 Arbeidets omfang

2.1 Rivearbeider

Generelt ble eksisterende overflatebelegg fjernet på vegger og gulv. I noen tilfeller, der veggene hadde svakheter, ble eksisterende fliser beholdt av tekniske årsaker. Eksisterende betonggulv (påstøp) ble fjernet ned til originalt undergulv. Alle gamle rør ble fjernet. Eksisterende ventilasjon ble opprettholdt.

2.2 Oppbygning

2.2.1 Baderomsgulv

Bygget opp med nytt sluk (Purus K), underliggende membran (Sarnafil G411), isolasjonslag (XPS), migrasjonssperre, varmekabler (Nexans Extreme) og påstøp (Weber baderom). Det er benyttet vanntett lag på sjaktbunn (Schønox 2K-DS).

Overflatelag er varierende etter andelseiers valg.

Flisvalg kommer frem av andelseiers bestillingsskjema.
Standard flisfug er lys grå Schønox SB Flex
Standard mykfug er lys grå Schønox AS

2.2.2 Vegger

Bygget opp med pussutbedring. Eksisterende skjevheter er ikke rettet opp, men vegger er slettet med 20 mm våtromsplater og belagt med smøremembran (Schønox HA).

Overflatelag er varierende etter andelseiers valg.

Flisvalg kommer frem av andelseiers bestillingsskjema.
Standard flisfug er lys grå (Schønox SB Flex)
Standard mykfug er lys grå (Schønox AS)

2.2.3 Himling

Det er nedsenket gipshimling i alle baderom. Himlingen er malt med produkter fra Beckers. Farge NCS-0502Y (Beckers våtromstack, glans 40).

2.2.4 Dør

Andelseiere kunne velge mellom å tilpasse eksisterende dør eller få montert en ny. Standard dørvalg (Swedoor Easy GW).

2.2.5 Sanitærutstyr

Alt sanitærutstyr utover vegghengende WC var andelseierens egen bestilling. I standardløsningen inngikk kun vegghengende WC skål og sete.

Wc og sete; levert i Schouterrassen 2-24 (Ideal Standard, men er solgt under navnet Alterna Ecco).
WC; levert i Schouterrassen 26 og 28 samt 1- 23 (Ifø sanitær, men er solgt under navnet A-collection WC Lux) og sete; Pressalitt 724)

2.2.6 Rørinstallasjoner

Vann- og avløpsrør er skiftet frem til bad og kjøkken. Varmtvann sirkuleres i kjeller for å gi kortere ventetid på varmtvann. Det er innbygningsbrakett for vegghengende skål (Teceprofil). Denne er skjult med en innkassing fra gulv til tak. Under WC skålen er det et hull i flisene som fungerer som lekkasjevarsler. Rørfordelingsskap er plassert i innkassing over vegghengt klosett. Dimensjon er ca.45x45cm. Skapet er hvitlakkert. Nye stoppekraner er plassert i rørfordelingsskap og i noen leiligheter i kjøkkeninnredning. Skjulte vannrør er av type Pexrør (Roth 15 mm rør i rør) og synlige vannrør til utstyr på badet er levert som forkrommete kobberrør. Sluket (Purus K) ble flyttet inn i dusjsonen.

I kjøkken er det montert en automatisk vannstoppventil (Waterguard) som skal kunne reagere på vannlekkasjer ved å stenge vannet automatisk. Ventilen har en følerledning som ligger i kjøkkenskap, under kjøkkenbenk, under oppvaskmaskin, og eventuelt inn i rørsjakt.

2.2.7 Ventilasjonssystem

Ventilasjonsanlegget er av type naturlig oppdrift. Ventilasjonssystemet er ikke berørt av prosjektet, men det er skiftet avtrekksventiler på bad. Disse er plassert på vegg eller i tak.

2.2.8 Elektro

Det er levert en ny kurs til baderom. Nye kurser har fått egne kombiautomater i sikringsskap (GE). Det er også levert varmekabler (Nexans Extreme). Utenfor bad er det plassert en effektregulator for varmekabler (Comforttemp 710).

3 Drift og vedlikehold

3.1 Baderomsgulv og vegger

Rengjøring av fliser utføres regelmessig med PH-nøytrale vaskemidler (PH-6,5-7,5) for eksempel kan Ajax benyttes. Grønnsåpe må ikke benyttes. Det er viktig med regelmessig vask for å unngå å måtte bruke sterke rengjøringsmidler. Flisleverandør leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Silikonfuger: Fugemassen er innsatt med soppdrepende midler, men disse svekkes over tid. Det er derfor viktig med regelmessig rengjøring med Ajax eller tilsvarende. Etter vask kan fugene tørkes med Klorinfortynning for å fjerne mikroorganismer.

Vi anbefaler at håndklekroker som skal settes opp er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Skal du bore, så anbefales det å bore i flisfugene og benytte plastplugg f.eks. 5,5 x 50mm og syrefaste VVS-skruer. Alle hull og plastplugger skal fylles med sanitærsilikon før skruen settes inn. Innkassingen med vegghengt klosett og/eller rørstammer er lite egnet til å feste utstyr i og vi anbefaler at dette ikke gjøres.

NB! Man må aldri borre eller feste noe i gulvet eller nederste flisrad på veggen

3.2 Himling

Malte gipsplater vaskes med fettløsende vaskemidler som for eksempel Ajax. Bruk aldri sprit eller sterke organiske løsningsmidler. Skyll med rent vann. Luft ut etter rengjøring. Dersom det er behov for å male over flekker, eller tilsvarende må det benyttes samme type maling som er brukt i prosjektet.

3.3 Dør og listverk

For rengjøring av malte flater bruk mildt såpevann. Vask med sterke eller grove vaskemidler kan gi skjolder. Ved daglig renhold skal temperaturen være < +30° C.Vask/rengjøring utføres slik at det ikke gir glansskjolder. Bruk av vaskemiddel med slipemiddel skader overflaten. Dersom det er behov for å male over flekker, eller tilsvarende må det benyttes samme type maling som er brukt i prosjektet.

Det er viktig at man ikke plasserer noe i spenn på hengselsiden for å holde døren oppe. Dette vil ødelegge døren og/eller hengselen.

Fettflekker, skokrem og lignende bearbeides med mildt oppvaskmiddel direkte på en ren og fuktig klut. Sterkere løsningsmiddel må ikke anvendes. Umiddelbart etter rengjøring skal overflaten alltid tørkes av.

Baderomsdøren skal tørkes av etter bading/dusjing, slik at ikke kondensvann setter seg i underkant av døren. Døren kan rengjøres med grønnsåpevann.

3.4 Sanitærutstyr

OBS! All innfestning av utstyr som utføres etter overtagelse av leiligheten skjer for andelseiers risiko.
Finerte og massive overflater er mer eller mindre porøse. Vær derfor sparsom med vann ved rengjøring. Bruk en lett fuktet klut, og tørk over med en godt oppvridd klut. Bruk vanlig flytende rengjøringsmiddel som er skånsom mot overflatene. Unngå skuremiddel eller andre preparater som inneholder slipemidler eller ammoniakk. Bruk aldri thinner eller lignende for å fjerne flekker.
Baderomsmøbler utsettes naturligvis for mer fukt enn møbler i andre rom i leiligheten. Baderomsmøbler er tilpasset for baderom og utført i fuktmotstandige materialer, både på inn- og utsiden. Selv om baderomsmøblene er fuktmotstandige, bør de ikke utsettes for vann eller høy luftfuktighet. Derfor bør bløte flekker, også vanlig vann, tørkes opp så snart som mulig for å unnvike at fukt trenger inn. Se også til at ventilasjon av baderom hele tiden fungerer optimalt. Baderoms innredninger med laminatfronter og topp-plater beveger seg i takt med fuktigheten i luften. Det kan være nødvendig å la baderomsdør stå åpen etter dusjing for å senke luftfuktigheten raskest mulig.

Dusjveggenes gummilist går ikke helt ned til gulv og noe vann på gulvet utenfor veggene må forventes ved dusjing. Tørk bort fritt vann etter dusjing. Det å skylle av glassveggene med kaldt vann etter dusjing bidrar til at de holder seg rene lengre.

I vegg bak klosettet er det en liten spalte ned mot flisgulv. Hvis det kommer vann ut av denne spalten må stoppekranene i fordelerskapet stenges omgående og Sans Bygg eller vaktmester varsles omgående.

3.5 Dusjhoder og kraner

Varierende vannkvalitet og smuss i vannet kan medføre at siler og blandebatteri kan gå tett. Symptomer er dårlig varmtvannstrykk og lite vann i spesielt dusj. Siler og blandebatteri må da demonteres og renses. Disse arbeidene må utføres av rørleggere og er ikke godtatt som reklamasjon. Kjøkken- og servantbatteri kan enkelt renses ved å demontere sil (perlator) i tuten på batteriet. Rens dusjhode og slange ved å legge det i en bøtte med klorinholdig vann inntil 2 ganger årlig.

Ikke bruk aggressive eller slipende rengjøringsmidler kan forårsake skader på produktets overflate og funksjon. Velg rengjøringsmidler som en skånsomme med overflatematerialet. Spray aldri rengjøringsmiddel direkte på dusjhodet eller armaturen, men spray i stedet først på en klut.

Benytt aldri rengjøringsmidler som inneholder saltsyre, maursyre, eddiksyre eller sterke klorblekemidler da disse kan forårsake skader på produktet.

3.6 Sluk

På bad er det nødvendig å foreta enkel rens av sluk og avløp med jevne mellomrom. Dette kan for eksempel foretas hvert halvår. Avløpet i dusjen er under risten midt i dusjen. Risten fjernes ved å løfte den opp med en skrutrekker eller lignende. Under risten er det en «topp» og under der en «kopp» som fungerer som vannlås. Begge demonteres ved å løfte de rett opp. Deretter deles «topp» fra «kopp». Alle deler renses med papir, klut, kost eller lignende. Det er viktig å fjerne rester av såpe, hår og annet som ligger i bunnen der «koppen» står. Remontering foregår i motsatt rekkefølge av demontering. Den sammensatte vannlåsen presses på plass uten å bruke stor kraft. Er det vanskelig, så smør litt grønnsåpe på gummipakningen. Det vil gjøre at den glir lettere på plass.

3.7 Andre vannlåser

OBS! Tørkepapir, bomullpads, sminkefjerningsservietter og Q-tips må ikke kastes i avløpet/WC. Det tetter igjen kloakkrørene. Det samme gjør fett fra matrestene. Hell flytende matrester over i en tom melkekartong, teip igjen toppen og kast den i restavfallet. Du kan også putte kartongen i fryseren i et døgn, slik at matrestene stivner før du kaster den i avfallet.

3.8 Stoppekraner

Stoppekraner er plassert i rørskap på bad og i enkelte leiligheter på kjøkken. Kranene skal stenges og åpnes minimum en gang hvert år. Det er en god regel å stenge stoppekraner hver gang du forlater leiligheten for en uke eller mer.

3.9 Automatisk vannstoppventil

En vannstopper, også kalt lekkasjestopper – er et system som stopper vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje i boligen. Det er montert sensor inne under kjøkken innredning med to blå magnetiske stoppeventiler som reager både på kaldt og varmt vann ved kortslutning på sensor (to ledninger med veldig lavspenning - avisolerte på flere steder for å reagere ved kontakt med vann)

Ved vannutstrømning vil ventilen kunne få beskjed om dette ved at følerledningen blir kortsluttet av vann. Dette vil føre til at vanntilførselen stenges og at en alarmlyd kan høres. Sjekk om det er en lekkasje eller om ledningen er kortsluttet av vannsøl. Er det en lekkasje, så ring vaktmester eller Sans Bygg. Er det vannsøl, så tørk opp og resett ventilen ved å trykke på en liten knapp på enheten som lyser rødt. Alternativt kan du trekke ut kontakten, vente 10 sekunder og deretter sette den inn igjen.

Ventilen tester automatisk en gang i døgnet. Er du plaget av lyder fra ventilen, så trekk ut støpselet og sett det inn, da vil testperioden flytte seg noen timer. Se også kapittel 4.2.

3.10 Ventilasjonssystem

Det er svært viktig at det kommer luft inn leiligheten for å få god funksjon på ventilasjonen. Det betyr at for å opprettholde best mulig ventilasjon er det viktig å sørge for tilstrekkelig friskluft gjennom ventiler i yttervegg. Ventilene i tak/vegg på bad og kjøkken skal alltid stå åpne. Etter dusj kan det være nødvendig å la døren til badet stå åpen en stund for å bidra til en hurtigere utlufting. Støv i ventilene støvsuges eller vaskes bort etter behov.

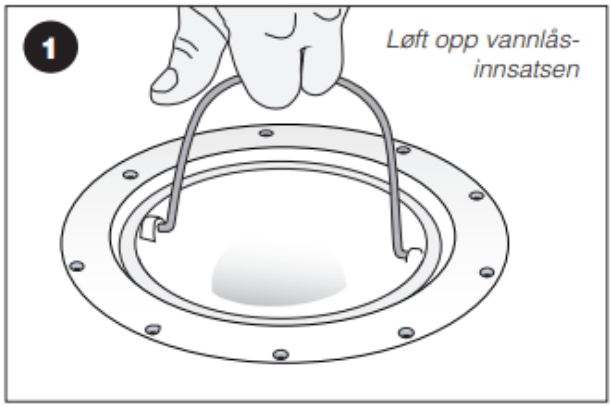
3.11 Elektro

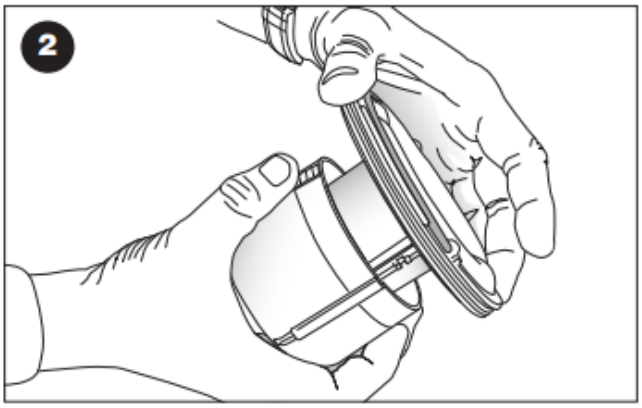
Det er kombiautomater i sikringsskapet. Disse bør testes en gang årlig. Se også kapittel 4.3.

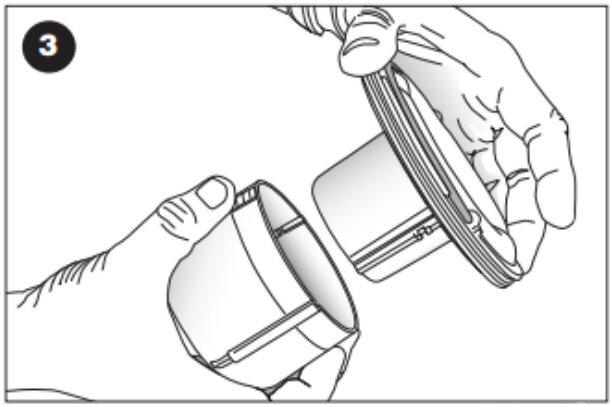
Effektregulator til varmekabler er trinnløs. Høyeste verdi gir mest effekt. Dersom gulvet er for kaldt, så kan temperaturen justeres slik at tallverdien får en høyere verdi. I motsatt fall vil effekten til varmekablene senkes. Se også 4.4.

4 Figursamling

4.1 Rens av sluk







Eksemplene viser standard vannlås TYR.

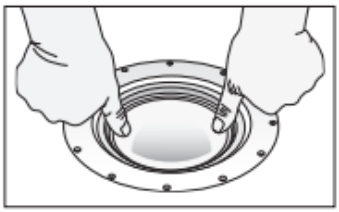
Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjenstand i åpningene og vipper opp.

Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig.1).

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

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

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





4.2 Automatisk vannstoppventil

Styringsenheten for den automatiske vannstoppventilen sitter normalt i kjøkkenbenken. Det kommer en pipelyd fra enheten når den oppdager fuktighet, eller noe annet ledende forbinder kretsen i følerledningen. Den grønne lampen blir rød, pipelyd oppstår og vannet blir borte.

Styringsenheten er levert i flere utgaver. Den har skiftet design gjennom byggeperioden og kan f.eks. også se slik ut:



Under følger utdrag fra produsentens driftsinstruks.

VED ALARM

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

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

3 Lokaliser vannlekkasjen/vannsøl og tørk opp hvis mulig.

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

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

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

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

TEST AV SYSTEMET (minst 2 ganger pr. år)

1 Åpne en vannkran og la vannet renne.

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

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

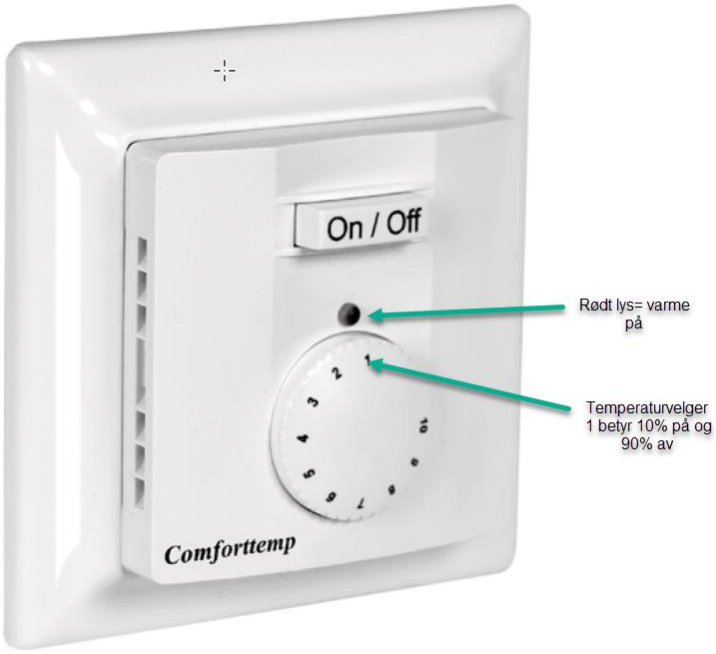
4 Tørk grundig av sensoren med en tørr klut og trykk Reset-knappen for å avstille alarmen. Lydsignalet skal nå stoppe og LED-indikatoren i Reset-knappen vil lyse grønt. Ventilen skal åpne for vannet igjen.

4.3 Testing av kombiautomater



Kombiautomater finner du i ditt sikringsskap i yttergangen. Det er en god regel å kontrollere funksjonaliteten en gang årlig.

Det gjøres ved å trykke på den lille testknappen og se at sikringen slår ut. (Plasthendlene endrer stilling). På sikringer som ikke har en egen testknapp, så kan plasthendlene skyves til stilling off. Sjekk at strømmen forsvinner og sett deretter på sikringene igjen ved å skyve plasthendlene til stillingen



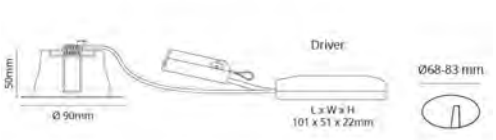
4.4 Regulering av temperatur på baderomsgulv

Varmekablene i gulvet ligger innstøpt i betong. Varmereguleringen i gulvet er derfor treg. Vi anbefaler at du justerer et trinn av gangen og med ett døgns mellomrom inntil du finner den gulvtemperaturen du ønsker. Varmekablene kan stå på hele døgnet, hele året. Av hensyn til uttørking an befaler vi at kablene står på hele året.

FDV: Junistar ECO

El-nummer:	**3200926**
EAN:	7021989052111
SG Artikkelnr:	5046905211





Lysteknikk

Versjon:	8 pack inkl driver
Type lyskilde:	LED (utskiftbar)
Watt:	5W
Systemeffekt (W):	7W
Effektiv lysstrøm (lm):	520lm
Effekt:	104 lm/W
Spenning:	230V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra>90
MacAdams faktor:	SDCM: 3
Levetid:	L80/B20>50.000
Lysstråling:	Direkte
Lysspredning:	42°

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse III
IP-grad:	IP44
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Aluminium
Farge:	Matt hvit (RAL 9003)
Avskjerming:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	Innfelling
Cable entry:	Hurtigklemme

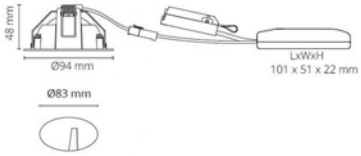
7 0 2 1 9 8 9 0 5 2 1 1 1

FDV: Junistar Gyro

El-nummer:	**3202536**
EAN:	7021989022022
SG Artikkelnr:	5046902202

CE LED 230V IP44





Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Watt:	6W
Systemeffekt (W):	7,3W
Effektiv lysstrøm (lm):	540lm
Effekt:	90 lm/W
Spenning:	230V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra>95
MacAdams faktor:	SDCM: 2
Levetid:	L90/B10>50.000
Levetid:	L80/B20>100.000
Lysstråling:	Direkte
Lysspredning:	42°

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse II
IP-grad:	IP44
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Energiklasse:	A++
Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Aluminium
Farge:	Børstet stål
Avskjerming:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	Innfelling
Kobling:	Hurtigklemme

Dimensjoner (mm)

Høyde (H):	50
Diameter (D):	94
Innfellingsdiameter:	83
Innfellingshøyde:	48
Avstand til brennbart materiale:	10mm
Vekt (brutto/netto):	0.5

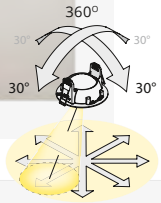
Forpakning

Forpakningsstørrelse:	115 x 115 x 95

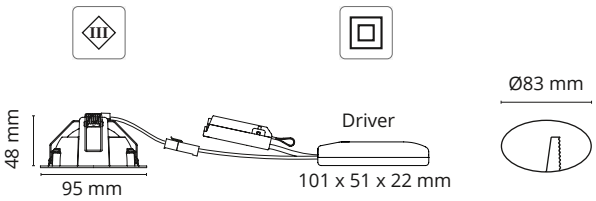
7 0 2 1 9 8 9 0 2 2 0 2 2

JUNISTAR GYRO SQUARE BØRSTET STÅL 6W LED 2700K 230V
32 025 41 /902222



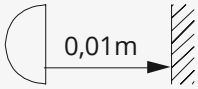


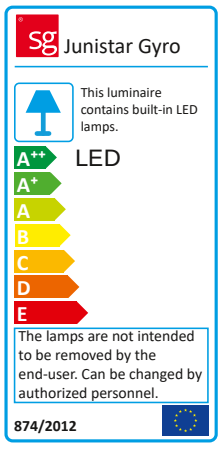
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:

Denne armaturen har integrert lyskilde som ikke kan byttes.

TEKNISKE DATA	
Kontrollenhet:	230V 50/60Hz (SELV)
Lyskilde:	6W/180mA
Systemeffekt:	7,3W
Lumen output (lm):	540 lm
Effektiv lysstrøm:	74 lm/W
Fargetemperatur:	2700K
Ra indeks:	Ra>95
MacAdam/SDCM:	2-step
Lysspredning:	42°
Levetid (timer):	100 000 (L70/B50)
Dimbar Faseavsnitt:	✓
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	Inkludert
Isolasjonsklasse:	KL III
IP-grad:	IP44

MÅL: (mm)	
Hulldiameter:	Ø83
Lengde/Bredde:	95/95
Høyde:	48

MATERIALE	
Base:	Aluminium, Steel
Avskjerming:	Glass

FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	20

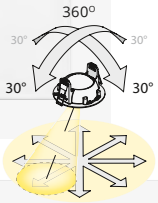
LUX	
Høyde (meter)	Max Lux
1.00 m	779
2.00 m	195
3.00 m	87



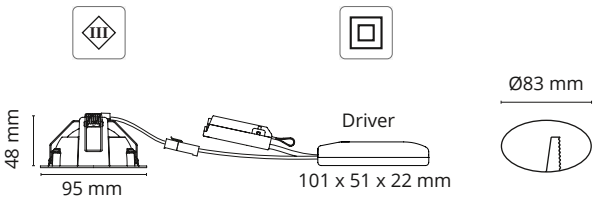
SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

JUNISTAR GYRO SQUARE MATT-HVIT 6W LED 2700K 230V
32 025 40 / 902221



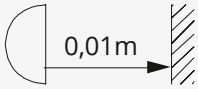


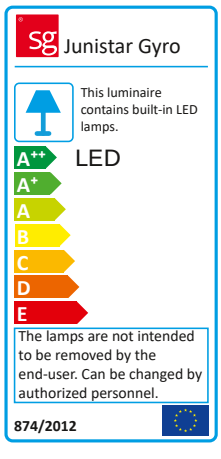
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:

Denne armaturen har integrert lyskilde som ikke kan byttes.

TEKNISKE DATA	
Kontrollenhet:	230V 50/60Hz (SELV)
Lyskilde:	6W/180mA
Systemeffekt:	7,3W
Lumen output (lm):	540 lm
Effektiv lysstrøm:	74 lm/W
Fargetemperatur:	2700K
Ra indeks:	Ra>95
MacAdam/SDCM:	2-step
Lysspredning:	42°
Levetid (timer):	100 000 (L70/B50)
Dimbar Faseavsnitt:	✔
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	Inkludert
Isolasjonsklasse:	KL III
IP-grad:	IP44

MÅL: (mm)	
Hulldiameter:	Ø83
Lengde/Bredde:	95/95
Høyde:	48

MATERIALE	
Base:	Aluminium, Steel
Avskjerming:	Glass

FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	20

LUX	
Høyde (meter)	Max Lux
1.00 m	779
2.00 m	195
3.00 m	87

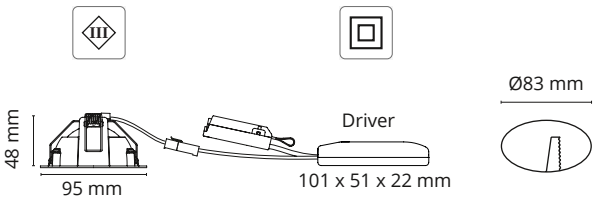


SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

JUNISTAR GYRO SQUARE SORT 6W LED 2700K 230V
32 025 42 / 902223

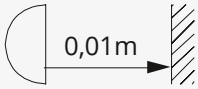


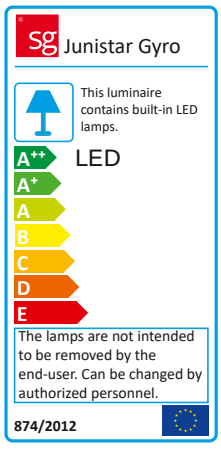
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:

Denne armaturen har integrert lyskilde som ikke kan byttes.

TEKNISKE DATA	
Kontrollenhet:	230V 50/60Hz (SELV)
Lyskilde:	6W/180mA
Systemeffekt:	7,3W
Lumen output (lm):	540 lm
Effektiv lysstrøm:	74 lm/W
Fargetemperatur:	2700K
Ra indeks:	Ra>95
MacAdam/SDCM:	2-step
Lysspredning:	42°
Levetid (timer):	100 000 (L70/B50)
Dimbar Faseavsnitt:	✔
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	Inkludert
Isolasjonsklasse:	KL III
IP-grad:	IP44

MÅL: (mm)	
Hulldiameter:	Ø83
Lengde/Bredde:	95/95
Høyde:	48

MATERIALE	
Base:	Aluminium, Steel
Avskjerming:	Glass

FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	20

LUX	
Høyde (meter)	Max Lux
1.00 m	779
2.00 m	195
3.00 m	87



SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

ENØK HVIT 10W LED E27 Max. 15W
33 003 23 / 111893



IP21

TEKNISKE DATA

Driver:	-
Lyskilde:	10W LED E27 50/60Hz 230V 806 lm
Totalt:	10W
Lumen output (lm):	(ikke testet)
Lysfarge	2700K
CRI/Ra index:	Ra>80
MacAdam/SDCM:	6-step
Lysspredning:	(ikke testet)
Levetid (timer)	50 000 (L70/B50)
Dimbar:	Ja (Faseavsnitt) Se dimmertabellen.no
Forkobling:	-
Isolasjonsklasse:	KL II
IP-grad:	IP21

MÅL: (mm)

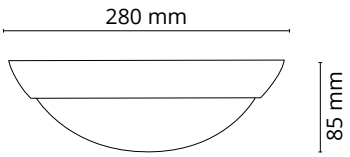
Diameter:	Ø280
Høyde:	85

MATERIALE

Base:	UV-stabilisert polykarbonat
Avskjerming:	UV-stabilisert polykarbonat

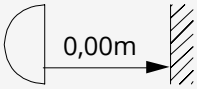
FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	8

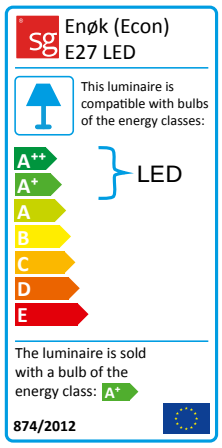
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:



SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

CALANDO BØRSTET STÅL 10W LED 230V
30 148 21 / 297514



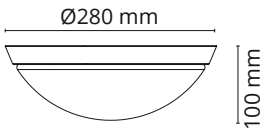
TEKNISKE DATA	
Kontrollenhet:	-
Lyskilde:	10W LED 50/60Hz 230V
Systemeffekt:	10W
Lumen output (lm):	380
Effektiv lysstrøm:	38 lm/W
Fargetemperatur:	3000K
Ra indeks:	Ra>80
MacAdam/SDCM:	3-step
Lysspredning:	120°
Levetid (timer)	50 000 (L70/B50)
Dimbar Faseavsnitt:	✔
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	-
Isolasjonsklasse:	KL II
IP-grad:	IP44

MÅL: (mm)	
Diameter:	Ø280
Høyde:	100

MATERIALE	
Base	Aluminium
Avskjerming:	Glass

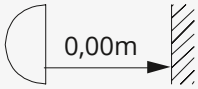
FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	5

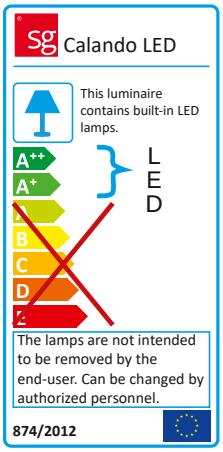
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:

LED INTEGRERT:
Kan skiftes ut av fagpersonell



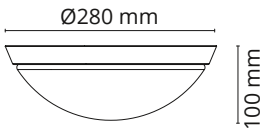
SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

CALANDO MATT-HVIT 10W LED 230V
30 148 20 / 211514



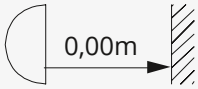
IP44

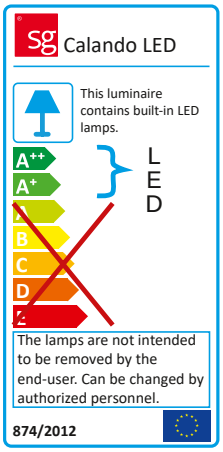
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:

LED INTEGRERT:
Kan skiftes ut av fagpersonell



TEKNISKE DATA	
Kontrollenhet:	-
Lyskilde:	10W LED 50/60Hz 230V
Systemeffekt:	10W
Lumen output (lm):	380
Effektiv lysstrøm:	38 lm/W
Fargetemperatur:	3000K
Ra indeks:	Ra>80
MacAdam/SDCM:	3-step
Lysspredning:	120°
Levetid (timer)	50 000 (L70/B50)
Dimbar Faseavsnitt:	✔
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	-
Isolasjonsklasse:	KL II
IP-grad:	IP44

MÅL: (mm)	
Diameter:	Ø280
Høyde:	100

MATERIALE	
Base	Aluminium
Avskjerming:	Glass

FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	5

Tel.: +47 37 50 03 00 / Fax:+47 37 50 03 01 / firmapost@sg-as.no / www.sg-as.no
SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

ORION MATT-HVIT 10W LED 3000K
33 005 38 / 212110

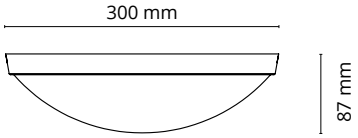


IP20

TEKNISKE DATA

Driver:	-
Lyskilde:	10W 230V 50Hz (AC LED)
Totalt:	**10W**
Lumen output (lm):	Ikke målt
Effektivitet lm/W:	XX lm/W
Fargetemperatur:	3000K
Ra index:	>80
MacAdam/SDCM:	3-step
Lysspredning:	-
Levetid (timer)	50 000 (L70/B10)
Dimbar Faseavsnitt:	X
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	-
Isolasjonsklasse:	KL II
IP-grad:	IP20

ILLUSTRASJONER:



MÅL: (mm)

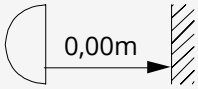
Diameter:	Ø300
Høyde:	87

MATERIALE

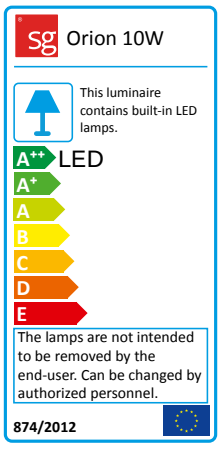
Base:	Lakkert stål
Avskjerming:	UV stabilisert polykarbonat

AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.



FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	6



BYTTE AV LYSKILDE:

Denne armaturen har integrert lyskilde som ikke kan byttes.

Tel.: +47 37 50 03 00 / Fax:+47 37 50 03 01 / firmapost@sg-as.no / www.sg-as.no
SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

FDV dokument 5491616



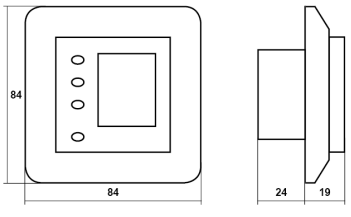
Produkt: Termostat RS Elko Super TR PH
El-nummer: 5491616
Vareno: EKO05287
EAN: 7020160528711
Pakningsant.: 1
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

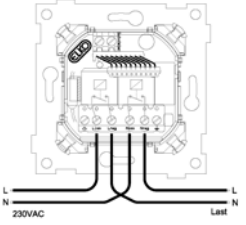
ELKO Super - termostat og regulator i samme enhet.
ELKO Super TR er en norskutviklet og norskprodusert kombinert termostat og regulator.
Den har en enkel og selvforklarende innstillingsmeny, klokkefunksjon, dato og justerbar lysstyrke
i displayet. ELKO Super TR har en innbyggingsdybde på 25mm og finnes både i RS og
ELKO Plus design.-Enkel programmering
-Velg mellom rom, gulvføler eller regulator
-Valg av forskjellige gulvfølere
-Innebygget romføler
-Regulatorfunksjon
-Enkelt ukeprogram
-Dag eller nattsenk hurtiginstilling
-Frostsikring
-Fargedisplay med mulighet for justering av lysstyrke.
-Inngang for ekstern styring
2300W
Innbyggingsdybde kun 25mm.

Tekniske spesifikasjoner: Maks belastning: 2300W

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Comforttemp™ 710

Effektregulator

Comforttemp er en effektregulator, med mulighet for maxbegrenser i gulvføler, styrt med tidssyklus på 10 min. Behovet for puls/pause kan justeres fra 1 til 10, som betyr at i posisjon 5 vil varmeelementet være inne i 5 min og ute i 5 min. Produktet leveres med front for ELKO RS, ETMAN, B&J JUSSI eller ELJO TREND.

Tekniske spesifikasjoner	
Spenning	230 VAC ± 10%
Farge	Polar hvit RAL 9010
Spesifikasjoner	16A - 3600W
Hovedbryter	to-polet, 16A
Beskyttelsesklasse	IP21, klasse II



varme comfort

Varmecomfort AS - Skjærvav. 22 - 2010 Strømmen - Tlf: 95 00 01 10 - Tlf: 64 83 14 30 - Fax: 64 83 14 39 - post@varmecomfort.no - www.varmecomfort.no

FDV: LEDDim

El-nummer:	**1400002**
EAN:	7021988203200
SG Artikkelnr:	5046820320



Lysteknikk

Watt:	400VA
Spenning:	220-240V

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Energi og godkjenning

Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	ABS

Montering/Tilkobling

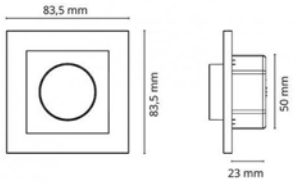
Montering:	Innfelling
Modul:	400

Dimensjoner (mm)

Bredde (W):	83
Høyde (H):	83
Depth (D):	39
Innfellingsdiameter:	58
Innfellingshøyde:	23
Vekt (brutto/netto):	0.149

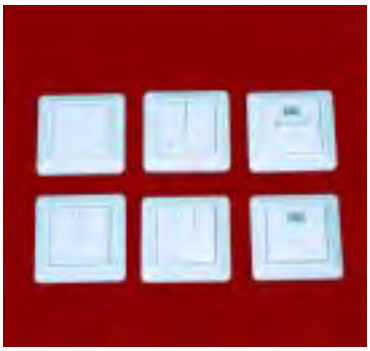
Forpakning

Forpakningsstørrelse:	90 x 90 x 77



7 0 2 1 9 8 8 2 0 3 2 0 0

Brytere



RS16 Innfelt .
Halogenfri.
Farge: Polarhvit

16 A. 250V.
Kobl 2-1 og 3pol : 10A
Festeavstand: 60mm
Kapslingsklasse:IP40

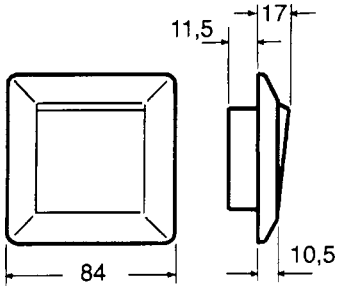
Ved ombygging til impuls, bruk impulsfjær T47. Ved ombygging til bryter med lys, bruk vippestykke+lysenhet L608/S740.
(Gjelder ikke kryssvender og 1 pol imp rele.)

RS16 bryter passer inn i alle Elko kombinasjonsplater. Ved innbygging i kombinasjonsplate må fester-amme L339 benyttes

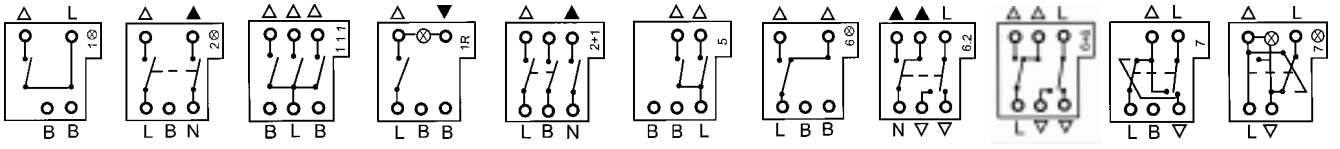
Ved ombygging til brun farge, benyttes dekkplate L614 samt vippestykke for bryter som skal bygges om.

Typebetegnelse				Farge	El.nummer
RS16/1	I	1 pol		Polarhv	14 102 21
RS16/2	I	2pol		Polarhv	14 102 22
RS16/2-1	I	2 pol+1pol	10A	Polarhv	14 102 23
RS16/1+1+1	I	3x1 pol		Polarhv	14 102 24
RS16/5	I	Serievender		Polarhv	14 102 25
RS16/6	I	Vekselvender		Polarhv	14 102 26
RS16/7	I	Kryssvender		Polarhv	14 102 27
RS16/6+6	I	Dobb.vekselvender		Polarhv	14 102 29
RS16/6.2	I	2 pol vekselvender		Polarhv	14 102 30
RS16/3	I	3 pol	10A	Polarhv	14 102 31
RS16/1	I	Imp rele lys 1 pol		Polarhv	14 102 28
RS16/7	I	Kryssvender m/Lys		Polarhv	14 102 37
RS16/2 AV/PÅ	I	Av/på bryter med lys		Polarhv	14 102 45
L614		Dekkplate RS16		Polarhv	14 102 64
L614		Dekkplate RS16		Brun	14 102 65
L339		Festeramme			14 107 70
T47		Impulsfjær			14 109 14
L608/S740		Vippestk/Lysenhet kobl 1-6		Polarhv	14 120 74
L608-2/S740		Vippestk/Lysenhet kobl 2		Polarhv	14 120 75

Målskisse



Koblingskjema



Produsent:

Elektrokontakt AS
Eyvind Lyches vei 10
1338 Sandvika
Tlf: 67 80 73 00 Fax: 67 80 73 01
E mail: elko@elko.lxg.com

XTREME 230V 17W/m

Kontakt
Varmekabel
varme@nexans.com

Toleder varmekabel 230V med to skjulte skjøter og metereffekt 17W/m. Velegnet for tradisjonelle støpte gulv med tykkelse mer enn 3 cm. Kabelen er spesielt konstruert for å tåle høy fuktbelastning. Med to skjulte skjøter har den ubrutt vannbarriere i hele gulvets areal. Endeavslutning plasseres i boks over gulv.



BESKRIVELSE

XTREME er konstruert spesielt for gulv med høy fuktbelastning som f. eks. baderom, WC og vaskerom.

Alle inngrep på kabel som manuelt monterte skjøter og endeavslutniner representerer utsatte punkter dersom de er plassert i svært fuktige og kjemisk agressive miljøer med høy pH.

På XTREME er alle disse punktene fjernet ved at den er utstyrt med to integrerte skjøter, og at endeavslutningen monteres på stedet og plasseres i koblingsboksen sammen med termostaten i god avstand over gulvet.

I tilegg til dette er kabelen utstyrt med en ytre kappe av et ekstra bestandig polymermateriale.

XTREME kan monteres direkte på armeringsjern. Festes fortrinnsvis til langsgående jern.

Tillederlengde: ca. 2x2,3m

Kapslingsgrad: IPX8 (1 meter)

Minste installasjonstemperatur (uten forvarming eller andre forholdsregler) 0°C.

Mekanisk klasse: M2

UV-bestandig: Ja

STANDARDER

Internasjonal EN 50265; IEC 60332-1; IEC 60800



Min. bøyeradius v/gjentatt bøying eller bearbeiding
5 (xD)



Flammehemmende
IEC 60332-1

Alle tegninger, design, spesifikasjoner, planer og informasjon om vekt, størrelse og dimensjoner i Nexans' tekniske eller kommersielle dokumentasjon er omtrentlig og er ikke bindende fra Nexans' side.

XTREME 230V 17W/m

Kontakt
Varmekabel
varme@nexans.com

EGENSKAPER

Konstruksjonsegenskaper	
Jordtråd	Fortinnet kobber
Kappefarge	Gul
Ytre kappe	Polyvinylklorid - PVC
Isolasjon	PEX
Ledertype	Entrådet motstandstråd
Elektriske egenskaper	
Driftsspenning (V)	230 V
Bruksegenskaper	
Min. bøyeradius v/gjentatt bøying eller bearbeiding	5 (xD)
Flammehemmende	IEC 60332-1

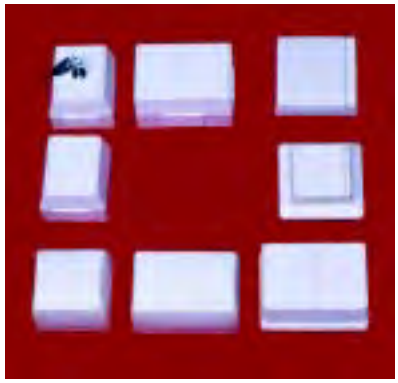
PRODUKTLISTE

Nexans ref.	El. nummer	Produktnavn	Elementlengde [m]	Nom. motstand [Ohm]	Nominell effekt [W]	Nettovekt (ca.) [kg]
10118074	1036541	XTREME 300/17	17,6	176,3	300	3,7
10118075	1036542	XTREME 400/17	23,5	132,3	400	4,7
10118076	1036543	XTREME 500/17	29,3	105,8	500	5,7
10118077	1036544	XTREME 600/17	35,2	88,2	600	6,7
10118079	1036545	XTREME 700/17	41	75,6	700	7,0
10118080	1036546	XTREME 840/17	49,7	63	840	9,0
10118081	1036547	XTREME 1000/17	58,3	52,9	1000	10,5

= Ordrevare, = Lagervare

Alle tegninger, design, spesifikasjoner, planer og informasjon om vekt, størrelse og dimensjoner i Nexans' tekniske eller kommersielle dokumentasjon er omtrentlig og er ikke bindende fra Nexans' side.

Stikkontakt sprutsikker innfelt og påvegg



Med jord
Farge: Polarhvit
Halogenfri

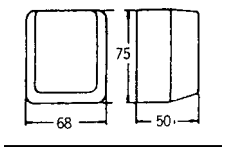
16 A 250 V.
Kapslingsklasse: IP44
Korrosjonsbeskyttet
Godkjent: SY, BR.

Sprutsikker stikkontakter leveres som innfelt og påvegg, alle med klapplokk.
Enkel stikkontakt påvegg leveres også med lås hvor alle har lik nøkkel.
To nøkler medfølger.
H1054UPT og H1090UPT leveres med hurtigklemme.
Alle typer leveres med barnevern.
Påvegg utførelse kan bygges sammen med andre sprutsikre påvegg stikkontakter/brytere med skjøtenippel L469.
OBS!!
Stikkontaktene må alltid monteres med klapplokket hengslet i overkant.
Husk å åpne dreneringshullet før montering.

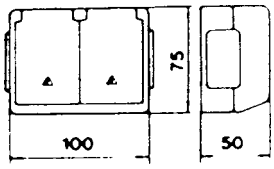
Typebetegnelse		Farge	El.nummer
1054 UPT	Enkel påvegg barnevern	Polarhv	15 306 15
1054 UPT LÅS	Enkel påvegg barnevern m/lås	Polarhv	15 306 16
H1054 UPT	Enkel påvegg barnevern hurtigklemme	Polarhv	15 306 20 1
1054 IF	Enkel innfelt	Polarhv	15 301 41
1054 IFPT	Enkel innfelt barnevern	Polarhv	15 301 45
1090 UPT	Dobbel påvegg	Polarhv	15 306 61
H1090 UPT	Dobbel påvegg barnevern hurtigklemme	Polarhv	15 306 30
1090 UPTIF	Dobbel innfelt	Polarhv	15 306 71
L513/515	Komp lokk for 1054 UPT	Polarhv	15 306 51
L717/515	Komp lokk for 1054 IFPT	Polarhv	15 306 80 1
L515/519	Komp lokk for 1090UPT/1090UPTIF	Polarhv	15 306 92
L681	Membrannippel 2 utsparing	Polarhv	12 525 61
L699	Membrannippel 1 utsparing	Polarhv	12 525 63
L469	Skjøtenippel	Polarhv	12 525 59

Målskisse:

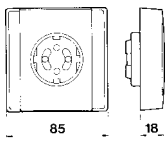
H1054UPT / 1054 UPT



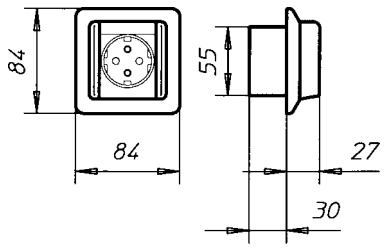
H1090UPT / 1090UPT



1054 IF



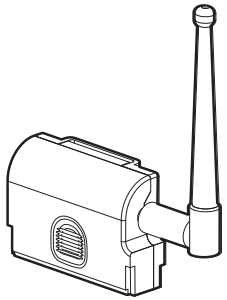
1054 IFPT



Produsent:

Elektrokontakt AS
Eyvind Lyches vei 10
1338 Sandvika
Tlf: 67 80 73 00 Fax: 67 80 73 01
E mail: elko@elko.lxg.com

E MANUAL DE INSTALACION
ENG INSTALLATION MANUAL
D MONTAGEANLEITUNG
F MANUEL DE L'INSTALATEUR
NL INSTALLATIEHANDLEIDING
N INSTALLASJONSMANUAL
P MANUAL DO INSTALADOR



Electrónica Integral de Sonido S.A. se reserva el derecho de introducir modificaciones sin previo aviso. Electrónica Integral de Sonido S.A. no se responsabiliza de los errores u omisiones de este manual.

Electrónica Integral de Sonido, S.A. reserves the right to make changes without prior notice. Electrónica Integral de Sonido, S.A. is not responsible for any errors or omissions that may appear in this manual.

Electrónica Integral de Sonido S.A. behält sich das Recht auf Änderungen ohne Ankündigung vor. Electrónica Integral de sonido, S.A. übernimmt keine Verantwortung für Fehler oder Auslassungen in diesem Handbuch.

Electrónica Integral de Sonido S.A. se réserve le droit d´introduire des changements sans avertissement préalable. Electrónica Integral de Sonido S.A. ne se responsabilise pas des erreurs ou des omissions de ce manuel.

Electrónica Integral de Sonido S.A. behoudt zich het recht voor zonder voorafgaande kennisgeving wijzigingen aan te brengen. Electrónica Integral de Sonido S.A. wijst alle aansprakelijkheid voor evt. fouten of onachtzaamheden in deze handleiding van de hand.

Electrónica Integral de Sonido, S.A. forbeholder seg retten til å foreta endringer uten forvarsel. Electrónica Integral de Sonido, S.A. er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller utelatelser som kan forekomme i denne håndboken.

A Electrónica Integral de Sonido S.A. reserva-se ao direito de introduzir modificações sem aviso prévio. A Electrónica Integral de Sonido S.A. não se responsabiliza por erros ou omissões deste manual.

CC-1184-02
64410080

KBSOUND®

Bluetooth Accessory

Polígono Malpica Calle F Oeste
Grupo de Naves Gregorio Quejido, 87-88
50016 Zaragoza (SPAIN)
Tel.: 34 976 465550
Fax: 34 976 465559
comercial@eissound.com

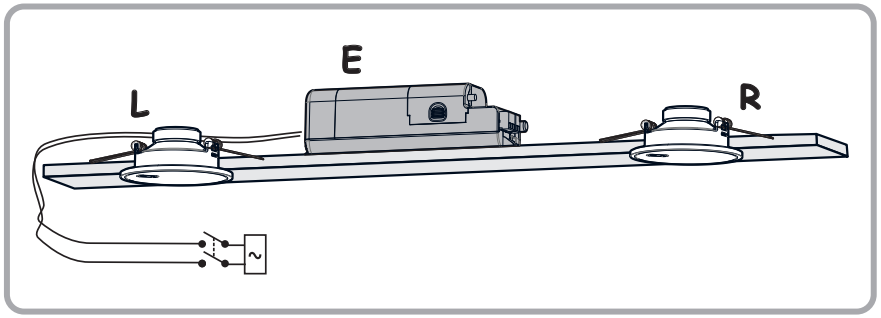
www.eissound.com

AENOR
Empresa Registrada
ER-0634/1998

IQNet

CE

1



E Si el KBSOUND® al que se va a incorporar el accesorio Bluetooth® ya está instalado por favor desconéctelo de la red eléctrica. Si está instalando el KBSOUND® a la vez que el accesorio Bluetooth® pase al punto 3.

IMPORTANTE: ASEGÚRESE DE NO TENER TENSIÓN EN LOS HILOS DE RED ELÉCTRICA QUE ESTA MANIPULANDO

ENG If you are incorporating a Bluetooth® Accessory to a KBSOUND® kit that has been already installed, please disconnect the kit from the electrical mains. If you are installing a KBSOUND® kit with the Bluetooth® Accessory for the first time go to step number three.

WARNING: MAKE SURE THERE IS NO VOLTAGE IN THE WIRES BEING HANDLE

D Wenn Sie das Bluetooth Zubehör in ein KBSOUND® Modul einbauen, welches bereits installiert ist, müssen Sie die Versorgungsspannung abklemmen. Wenn Sie den Einbau vor der Erst- Inbetriebnahme durchführen, gehen Sie bitte zu Schritt 3.

WARNUNG: STELLEN SIE SICHER, DASS KEINE NETZSPANNUNG ANLIEGT

F Si vous incorporez un Bluetooth® Accessory à un KBSOUND® kit qui a été déjà installé, veuillez tout d'abord déconnecter le kit du réseau électrique. Si vous installez un KBSOUND® kit avec le Bluetooth® Accessory pour la première fois, passer à l'étape trois.

AVERTISSEMENT: ASSUREZ-VOUS QU'IL N'Y AIT PAS D'ELECTRICITE DURANT LE CABLAGE SUR LE RESEAU

NL Indien u een Bluetooth® accessoire wenst aan te sluiten op een reeds geïnstalleerde KBSOUND® radio, gelieve de kit eerst van het elektrische net af te koppelen. Indien u een KBSOUND® kit met de Bluetooth® accesoire voor het eerst installeert, ga dan naar stap 3.

OPGEPAST: ZORG ER VOOR DAT ER GEEN NETSPANNING OP DE BEDRADING STAAT

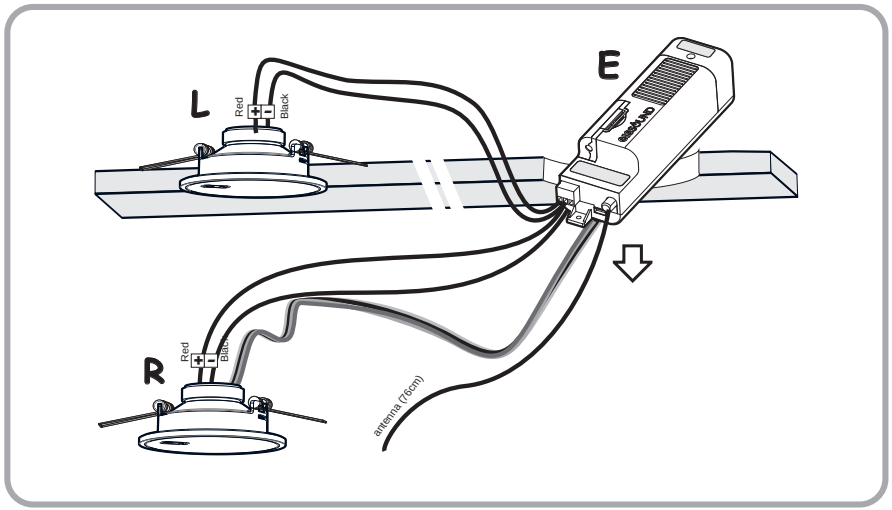
N Hvis Bluetooth® -tilbehøret skal tilkobles et KBSOUND®- system som allerede er installert, er det viktig at strømtilførselen kobles fra før Bluetooth-antennen tilkobles radiomottakeren. Gjelder det nyinstallasjon av KBSOUND®- anlegget med Bluetooth® gå til punkt 3.

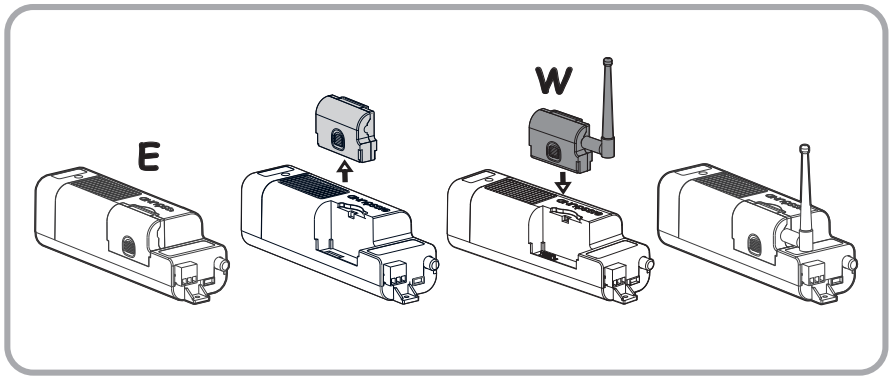
ADVARSEL: KONROLLER AT ANLEGGET ER SPENNINGSLØST

P Se você está incorporando um Acessório Bluetooth® a um kit KBSOUND® que já tenha sido instalado, por favor desconecte o da corrente elétrica. Se você está instalando um kit KBSOUND® com o Acessório Bluetooth® pela primeira vez, proceda ao passo numero três.

IMPORTANTE: VERIFIQUE SE NÃO TEM TENSÃO NOS FIOS DE REDE ELÉCTRICA QUE ESTÁ A MANIPULAR

64410080





2

E Acceder al módulo de electrónica **E**

ENG Access to the electronic module **E**

D Verschaffung Sie sich Zugang zum Elektronik Modul **E**

F Accéder au module électronique **E**

NL Neem de elektronische module **E** uit het plafond

N Ta den elektroniske modulen **E**

P Aceder ao módulo de electrónica **E**

3

E Sustituir en el módulo de electrónica **E** el adaptador vacío por el transmisor inalámbrico Bluetooth **W**

ENG Remove the false cover and insert the Bluetooth module **W**.

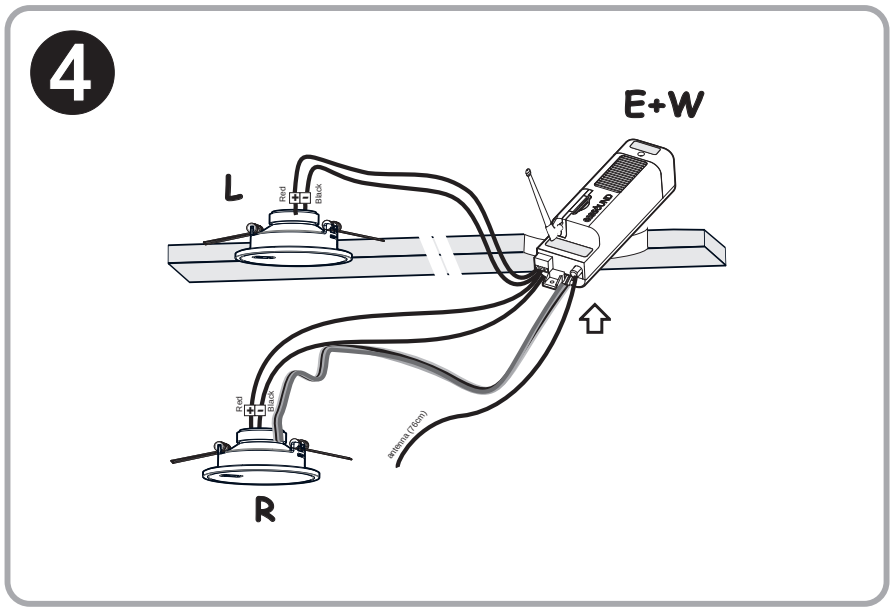
D Entfernen Sie die Abdeckkappe wie dargestellt und stecken Sie das Hochfrequenzmodul Bluetooth **W** ein.

F Retirer le cache et insérer le module Bluetooth **W**.

NL Verwijder het lege element en plaats hier de draadloze Bluetooth module **W**.

N Fjern dekselet og sett inn den trådløse Bluetooth modulen **W**.

P Substituir no módulo de electrónica **E** o adaptador vazio para o transmissor sem fios **W** para comunicação Bluetooth



E Introducir de nuevo el módulo de control **E** por el agujero preparado para el altavoz **R**. Procurar que el cable de antena quede alejado de fluorescentes, fuentes de alimentación, lámparas halógenas, ventiladores, motores, etc. que perjudicarán la recepción de emisoras de radio y afectará a la calidad de sonido y a la comunicación con el **KB**SOUND ® **Bluetooth.**

ENG Place again the electronic module **E** through the loudspeaker **R** cavity. Make sure to keep both the antenna cable and the radio frequency antenna away from possible noise sources such as fluorescent bulbs, power supplies, halogen lamps, fans, motors, etc. which could hamper the radio station reception and affect sound quality and radiofrequency communication with the **KB**SOUND ® **Bluetooth**

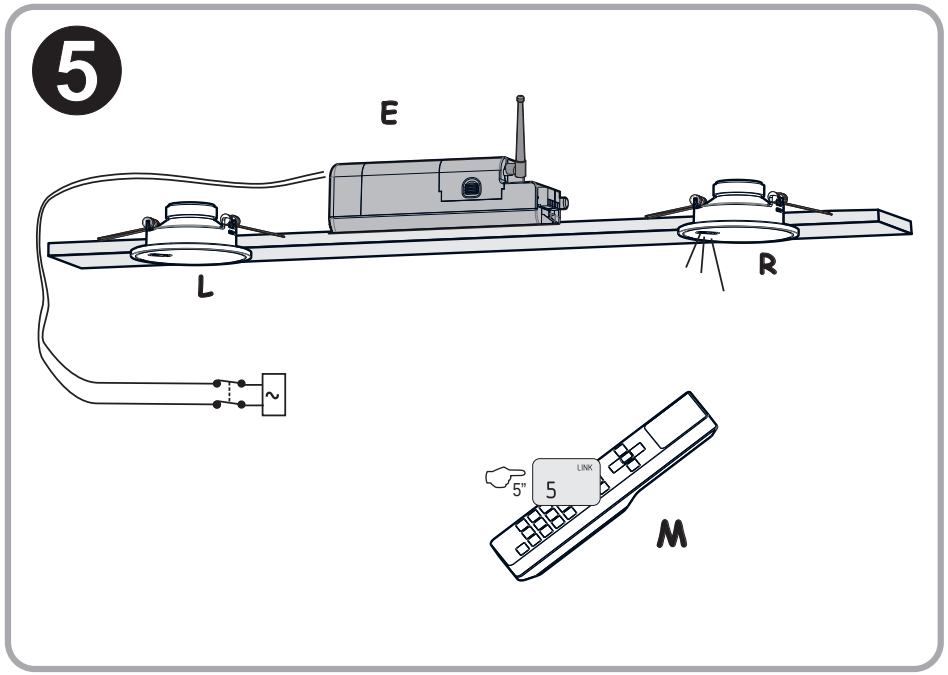
D Bringen Sie das Elektronik Modul **E** wieder in seine Position durch das Loch des Lautsprechers **R**. Stellen Sie sicher, dass das Antennenkabel und die Hochfrequenzantenne von möglichen Störquellen wie Leuchtstoff – oder Halogenlampen, Netzteilen, Ventilatoren, Motoren usw. möglichst weit entfernt sind, da diese den Radioempfang und die Funktion der Hochfrequenzverbindung mit der **KB**SOUND ® **Bluetooth** beeinflussen.

F Remettre en place le module électronnique **E** par la cavité du haut-parleur **R**. Assurez-vous que le câble de l'antenne soit éloigné de toutes sources possibles de bruit parasites comme les tubes fluorescents, les sources d'alimentation, les lampes halogènes, les ventilateurs, les moteurs, etc. qui affectent la qualité du son et nuisent à la communication radiofréquence avec le **KB**SOUND ® **Bluetooth**

NL Plaats de elektronische module **E** terug door de opening van de luidspreker **R**. Zorg ervoor dat zowel de FM antennekabel als de radiofrequentie antenne uit de buurt worden gehouden van mogelijke stoorbronnen zoals fluorescentie lampen, voedingen, halogeen lampen, ventilatoren, motoren, etc. die de FM radio ontvangst kunnen storen en de geluidskwaliteit en RF communicatie kunnen beïnvloeden met de **KB**SOUND ® **Bluetooth**

N Monter igjen den elektroniske modulen **E** til høyttalerens, **R** inngang. Sørg forat antennekabel og radio antennen ikke plasseres for nær strømforsyningen, halogen pærer, vifter, motorer og annet som kan forårsake støy. Dette kan resultere i dårligere radiomottakelse, dårligere lydkvalitet og svakere kommunikasjon med **KB**SOUND ® **Bluetooth**

P Introduzir de novo o módulo de controlo **E** pelo orifício preparado para o alta-voz **R**. Procurar que o cabo da antena fique afastado dos fluorescentes, das fontes de alimentação, lâmpadas halogéneas, ventiladores, motores, etc., que prejudicarão a recepção de emissores de rádio e afectará a qualidade do som e a comunicação com o **KB**SOUND ® **Bluetooth.**



E Suministrar alimentación de red eléctrica a la instalación. Seguir las indicaciones del manual de usuario para emparejar y asociar dispositivos Bluetooth al **KB**SOUND ® **Bluetooth**.

ENG Power-up the installation. Follow the user manual indications for pairing and linking Bluetooth devices with the **KB**SOUND ® **Bluetooth**.

D Inbetriebnahme der Installation. Folgen Sie den Angaben der Betriebsanleitung zum Verbinden von Bluetooth Geräten mit der **KB**SOUND ® **Bluetooth**. Option.

F Mettre sous tension l'installation. Suivez les indications du manuel d'utilisation pour appairer et relier des périphériques Bluetooth avec le **KB**SOUND ® **Bluetooth**.

NL Zet de installatie onder spanning. Volg de gebruikershandleiding voor het koppelen (pairing) van Bleutooth toestellen met de **KB**SOUND ® **Bluetooth**.

N Skru på radioen. Følg brukerveiledningen for å koble til Bluetooth enheter **KB**SOUND ® **Bluetooth**.

P Power-up the installation. Follow the user manual indications for pairing and linking Bluetooth devices with the **KB**SOUND ® **Bluetooth**.

Radio/Lyd meny

- Komplette kit
- Multirom
- Høyttalere
- Brukerveiledninger/installasjon

KBSound iSelect

Eksklusiv RDS/DAB radio med 2,5" eller 5" høyttalere for innfelling i tak





iSelect
Eksklusiv RDS/DAB radio med 2,5" eller 5" høyttalere for innfelling i tak.

Leveres komplett med: Radio, fjernkontroll, 2 stk. høyttalere og 10 meter høyttalerkabel.

Mulighet for tilkobling av trådløs dockingstasjon (tilbehør) for ipod/Iphone. Andre lydkilder kan tilkobles dockingstasjonen med 3,5mm jack.

Fargevalg (kun høyttalere):
2,5" – Hvit, Krom, Matt krom, Nikkel.
5" – Hvit

Radioen du hører, men ikke ser...

- Monter den på kjøkkenet eller soverommet -hva med en radio på kontoret?
- Enkel i bruk.
- Mulighet for inntil 4 høyttalere.
- Ved å koble radioen via lysbryteren kan den programmeres slik at den slår seg på med favorittkanalen når lyset tennes.



Klikk for å se bilde av installasjon

Elnr.	Beskrivelse
6441024	**KB**Sound iSelect 2,5" Hvit
6441025	**KB**Sound iSelect 2,5" Krom
6441026	**KB**Sound iSelect 2,5" Matt krom
6441027	**KB**Sound iSelect 2,5" Nikkel
6441028	**KB**Sound iSelect 5" Hvit
6441031	**KB**Sound DAB iSelect 2,5" Hvit
6441032	**KB**Sound DAB iSelect 2,5" Krom
6441033	**KB**Sound DAB iSelect 2,5" Matt krom
6441034	**KB**Sound DAB iSelect 2,5" Nikkel
6441035	**KB**Sound DAB iSelect 5" Hvit

Copyright © 2010, Gylling Teknikk AS, Rudssletta 71, Pb. 103, 1309 Rud, Tlf: 67151400, Faks: 67151401

Hurtigguide for KBSound iSelect.

FM:

Trykk **FM**. Hold **4** inne I 5 sek. Du sletter nå alle gamle programplasser. DEL ALL vises i displayet.

Hold **6** inne i 5 sek. Du søker nå og finner tilgjengelige FM kanaler. AUTO vises i displayet. Dette kan ta inntil 1 minutt.

Benytt piltasten opp eller ned for å bla i kanalene. Kort trykk benyttes for å finne neste forhåndsinstilte program plass (memory), mens lengre trykk søker neste stasjon på FM båndet. Om du ønsker å slette enkelte programplasser velger du aktuelle programplass og holder **7** inne i 5 sek.

Om du ønsker å finne en bestemt frekvens taster du inn frekvensen med 2 desimaler uten komma og trykker **FM**. Denne stasjonen kan lagres på første ledig programplass ved å holde inne **9** i 5 sek.

For å komme hurtig til en programplass taster du nummeret og **FM**.

Tips! Dersom noen kanaler har mye støy, vil dette reduseres ved å sette kanalen i MONO (**M/ST**).

DAB, om radioen er utstyrt med DAB:

Trykk **DAB**. Hold **4** inne I 5 sek. Du sletter nå alle gamle programplasser. DEL ALL vises i displayet.

Hold **6** inne i 5 sek. Du søker nå og finner tilgjengelige DAB kanaler. SEARCHING DAB vises i displayet. Dette kan ta inntil 1 minutt.

Benytt piltasten opp eller ned for å bla i kanalene. Kort trykk benyttes for å finne neste forhåndsinnstilte program plass (memory). Om du ønsker å slette enkelte programplasser velger du aktuelle programplass og holder **7** inne i 5 sek.

For å komme hurtig til en programplass taster du programnummeret og DAB.

Docking, tilleggsutstyr.

Sett inn powerkabelen i dockingen. Trykk **LINK** bak på dockingen og **LINK** (tast **5**) på fjernkontrollen. Trykk **IPOD** på fjernkontrollen. Du kan nå benytte en iPad eller iPhone for å spille musikk. Du kan nå benytte piltastene for å bla samt å starte og stoppe musikken.

Dockingen kan benyttes uten strømforsyning, den benytter da batteriet i iPod/iPhone, eller med strømforsyning. Dockingen lader da iPod/iPhone.

Fjernkontrollen må rettes mot høyttaleren med mottaker.(Blå diode).

Om du har annen musikkilde som du ønsker å benytte må du koble til via 3,5mm minijack. Trykk på **AUDIO IN** på fjernkontrollen.

LYD:

For å justere bass, diskant, balanse og Loudness, gå inn på **LEVEL**.
Trykk gjentatte ganger på **LEVEL** og benytt **–** og **+** for å justere. Juster volumet du ønsker ved påslag av radioen samt velg oppstartkanal. Trykk **>¤<** for å lagre.

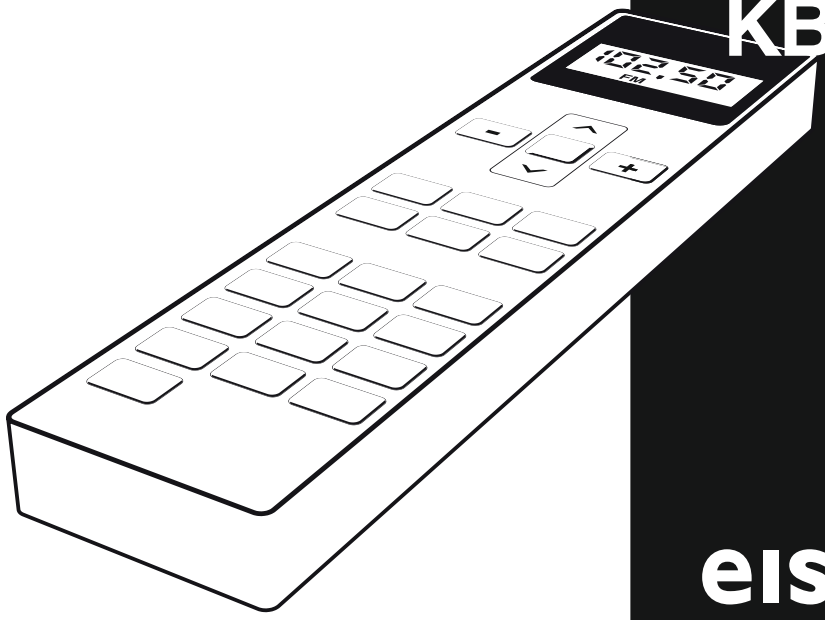
Auto på:

Radioen kan programmeres med ”auto på” når spenning settes på (for eksempel om man kobler anlegget til lysbryteren).
Skru på radioen. Hold powerknappen inne i 5 sek. V eller X vises. V er auto på, og X er ikke.

USER'S MANUAL

KBSOUND® iSelect

KBSOUND® SPACE



eissound

It's Soundlife!

DAB digital radio

R·D·S RADIO DATA SYSTEM

CC-1157ENG-02

Important safety instructions

Before installing the unit, please read and follow the instructions provided in the Installation Manual included in this kit.

Before operating the unit, please read and follow the instructions provided in this User´s Manual thoroughly and save it for future reference.

WARNING - To reduce the risk of fire or electric shock:

install in accordance with the manufacturer's instructions

do not expose this apparatus to water dripping or splashing

do not use this product near water

do not attempt to disassemble this unit



do not block any ventilation openings

do not install near any heat sources such as radiators, stoves or other equipment that produce heat.

You are cautioned that any changes or modifications not expressly mentioned in this manual could affect the normal operation of this equipment.

This product has been designed and tested to provide reasonable protection against harmful interference in residential installation. However there is no guarantee that interference will not affect in a particular installation. In these cases, reorient the receiving antenna, try to increase the separation between the equipment and the source of interference and/or connect the equipment into an outlet on a circuit different from that to which the source of interference is connected.

The entire risk of the installation, use, results and performance are borne by you.

When a socket plug, or a device connector is used as a mechanism to disconnect from the electrical mains, the mechanism must be easily accessible at all times. Protect the power cord from being walked on or pinched particularly at plugs and the point where they exit from the apparatus.

Only use attachments/accessories specified by the manufacturer.

Use a certified technician for installation, repair and/or maintenance of this equipment and comply with all the regulations in force in each country. Servicing maybe required when the apparatus has been damaged in any way, such as power-supply cord or plug is damaged, liquid has been spilled or objects have fallen into the apparatus, the apparatus has been exposed to water dripping or splashing, does not operate normally, or has been dropped.

To change the batteries remove the cover by pressing on the tab while lifting the cover.
Use batteries type AA 1,5V. Do not discard used batteries with household waste.



Table of contents

Quick reference guide - 2
1. Introduction - 3
2. General operating notes - - - - - - - - - - - - - - - - 5
3. Operating audio functions - - - - - - - - - - - - - - 6
4. Operating the DAB tuner - - - - - - - - - - - - - - - - 7
5. Operating the FM tuner - - - - - - - - - - - - - - - - - 9
6. Operating the wireless KBSOUND®DOCK accessory 12
7. Operating the wireless accessory KBSOUND® Bluetooth® - 13
8. Selecting Turn-On Mode - - - - - - - - - - - - - - - - - 15
9. Technical specifications - - - - - - - - - - - - - - - - - 16

Quick reference guide

Automatic FM station search sensitivity — 2" 1

Delete all FM/DAB tuning pre-sets — 6" 4

Store all FM/DAB stations detected — 6" 6

Delete individual FM/DAB tuning pre-sets — 2" 7

Store individual FM/DAB station pre-sets — 2" 9

Update DAB receivable broadcasts — 6" 8

Store "IDEAL" setting — 2" ›■‹

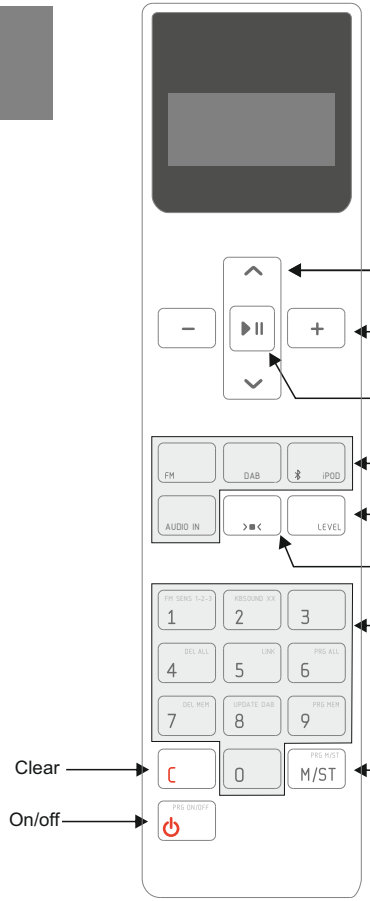
Program MONO for all sound sources — 6" M/ST

Store turn-on mode (on/off) — 2" ⏻

KBSOUND® **DOCK** *or Bluetooth link* — 6" 5

Save the kit numeric identification for Bluetooth pairing — 6" 2

To illustrate that an operation requires holding down a key on the remote control for a specific amount of time, the ☞ symbol will appear in the manual next to the key. The screen will display the F symbol.



FM/DAB memory pre-sets

FM/DAB station scan

Step forward and back for iPod® playing list.

Audio level adjustment volume/bass/treble/balance/loudness

Play/pause for iPod® playing list

Select sound source

Select +/- keys function volume/bass/treble/balance/loudness

"IDEAL" mode

Numeric keypad
Directly keying
FM station frequency (e.g. 95.8 MHz)

9 5 8 FM

Clear

FM Forced Mono

On/off

1. Introduction

KBSOUND® iSelect DAB is a sound device specially designed for quick and easy installation. It fits discreetly into the decor of your kitchen, bathroom or anywhere in your home.

The **KB**SOUND® iSelect DAB Kit comprises:

- Electronic module with built-in FM and DAB+ tuner and power supply.
  - 1,5W + 1,5W stereo audio output.
- Two 2.5" or two 5" loudspeakers.
- Remote control with the following functions:
  - Volume, bass, treble and balance control.
  - 'Forced Mono' function.
  - FM , RDS and DAB information..
  - Ability to directly key-in desired FM station frequency.
  - Ability to automatically store into memory stations received with the best reception.
  - 40 FM memory pre-sets.
  - 80 DAB memory pre-sets.
  - "Intelligent" loudness: automatic adjustment to the volume level.

When connected with the wireless **KB**SOUND® **DOCK** Accessory (not included in this kit), the user has two additional sound sources: the iPod/iPhone and an external sound source using a 3,5mm jack input.
When connected with the wireless **KB**SOUND® **Bluetooth®** Accessory (not included in this kit), allows the user to listen to the music stored in any device that has the ability to transmit via Bluetooth.

The components supplied in this kit are for installation and use in the manner and for the purpose described in the Installation Manual and the User Manual. The installation must also comply with each country's current regulations. This manual assumes that the KBSOUND® iSelect DAB **unit has been installed following the instructions provided in the Installation Sheet included in this kit.**

KBSOUND® SPACE DAB is a sound device specially designed for quick and easy installation. Is our new custom made audio solution. It´s open ended allowing you to choose your loudspeakers and amplifiers tu fulfill the specific design requirements of your dream project with superb sound.

The **KB**SOUND® SPACE DAB kit comprises:

- Electronic module with built-in FM tuner, includes terminals to allow connecting external amplifier, improve wiring design and connecting terminals to facilitate easy installation, design to insert the Radio Frequency device to allow integration with the **KB**SOUND® DOCK and the **KB**SOUND® **Bluetooth**® Accessory.

- Infrared reciever / transmiter

- Remote control with the following functions:
  - Volume, bass, treble and balance control.
  - 'Forced Mono' function.
  - FM and RDS information..
  - Ability to directly key-in desired station frequency.
  - Ability to automatically store into memory stations received with the best reception.
  - 30 memory pre-sets.
  - "Intelligent" loudness: automatic adjustment to the volume level.

When connected with the wireless **KB**SOUND® **DOCK** Accessory (not included in this kit), the user has two additional sound sources: the iPod/iPhone and an external sound source using a 3,5mm jack input.
When connected with the wireless **KB**SOUND® **Bluetooth**® Accessory (not included in this kit), allows the user to listen to the music stored in any device that has the ability to transmit via Bluetooth.

The components supplied in this kit are for installation and use in the manner and for the purpose described in the Installation Manual and the User Manual. The installation must also comply with each country's current regulations. This manual assumes that the KBSOUND® SPACE **DAB unit has been installed following the instructions provided in the Installation Sheet included in this kit.**

2. General operating notes

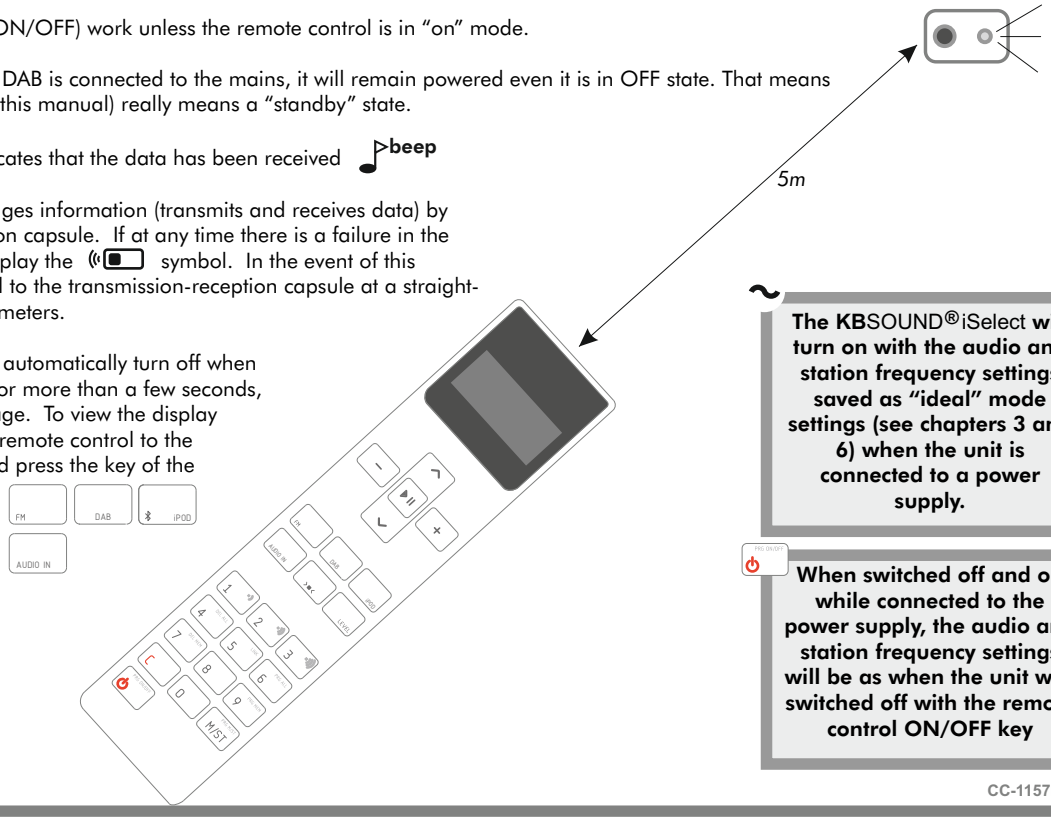
1.- None of the functions (except ON/OFF) work unless the remote control is in “on” mode.

2.- Once the **KB**SOUND® iSelect DAB is connected to the mains, it will remain powered even it is in OFF state. That means that the OFF state (as indicated in this manual) really means a “standby” state.

3.- A short BEEP sound signal indicates that the data has been received **beep**

4.- The remote control unit exchanges information (transmits and receives data) by means of the transmission-reception capsule. If at any time there is a failure in the communication, the screen will display the symbol. In the event of this occurring, point the remote control to the transmission-reception capsule at a straight-line distance of no greater than 5 meters.

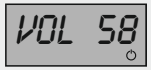
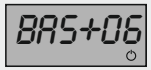
5.- The remote control display will automatically turn off when there has been no keying activity for more than a few seconds, ensuring more efficient battery usage. To view the display information at any time, point the remote control to the transmission-reception capsule and press the key of the selected sound source at this time



The KBSOUND® iSelect **will turn on with the audio and station frequency settings saved as “ideal” mode settings (see chapters 3 and 6) when the unit is connected to a power supply.**

When switched off and on while connected to the power supply, the audio and station frequency settings will be as when the unit was switched off with the remote control ON/OFF key

3. Operating audio functions

	Key Sequence	Display
If the electronic module is off, a brief press on the ***ON/OFF key*** will turn on the unit. The LED will display the word “ON” When the electronic module is off, the LED will be OFF.		
Increase/decrease in the volume level: The LED will flash to indicate the desired change in volume.		
Increase/decrease in bass/treble levels: The LED will flash to indicate the desired change in the bass/treble levels.		
Loudness: It reinforces the bass level in terms of the volume level, assuming a greater backing at a lower volume and a lesser backing at a higher volume.		
Mono/stereo reception: When activated, this feature allows the FM stations to be received in stereo. When deleted this feature only allows for mono reception. Note: If the electronic module´s configuration is mono, the signal will always be received in mono even if the signal received by the antenna is in stereo.		
"IDEAL" mode of operation: To program your "IDEAL" mode of operation, select the sound source (FM, DAB, iPod, Audio In) and desired levels of volume, bass, treble and loudness. Also, if your choice is FM or DAB, select your favorite station. Then hold down the IDEAL key for 2 seconds.		
Then, this "IDEAL" mode can be instantly accessed by simply pressing the IDEAL key on the remote control.		

4. Operating the DAB tuner

4.1. Getting started with DAB

The first time the DAB option is selected as a sound source, the unit does not have any service available.

Press the up/down key and the unit automatically creates a list of receivable broadcasts.

Take care as this operation may take some time. The display may turn off to save battery usage. The operation only finishes when you hear the beep signal.

4.2. Manual DAB station scan

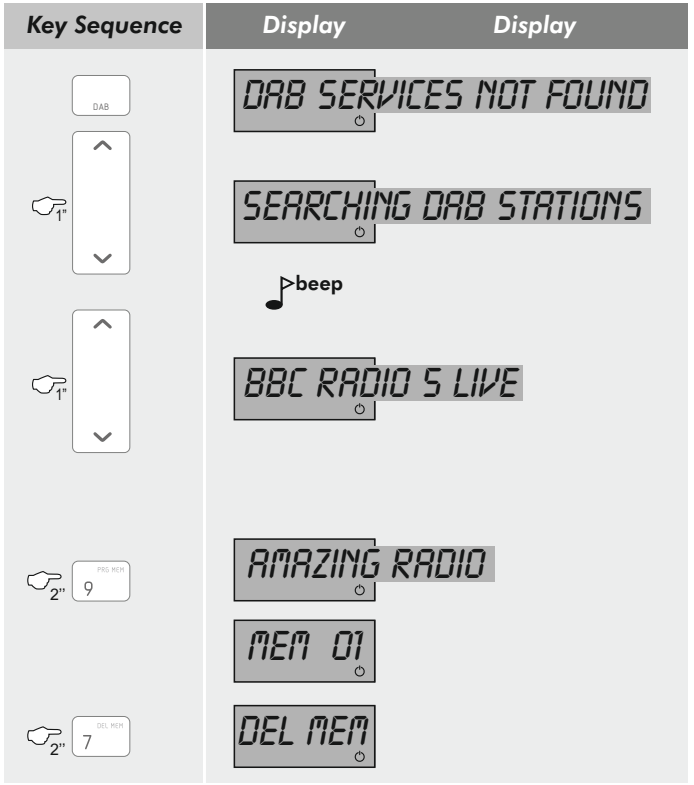
Once the list of DAB stations is available, you can scan the station pressing down the up/down for 1" to choose what you would like to include in the memory (see 4.3).

4.3. Manual storing and deleting of DAB stations in memory

To ***store a station in the memory***, use the up/down key to select the station (see 4.2).

Then, press the 9 key for 2".
The station tuned at that time will be stored in the first vacant memory.

To ***delete a station from the memory***, select the station and press the 7 key for 2". The station will be deleted from the memory. The vacancy will be filled sequentially by the next stations in the memory.



4.4. Tuning to DAB memory pre-sets

The up/down key allows you to scroll through the stations stored in the memory (see chapter 4.3).

The DAB stations are stored in the memory in the same order they have been stored manually

4.5. Direct key-in of DAB station memory

To directly key-in a DAB station memory, dial the numeric keys of the memory and then press the DAB key.
For example, to select memory 19, press 1 9 DAB (see chapter 4.3).

4.6. Updating DAB

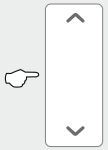
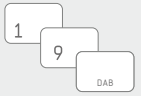
To update the list of receivable broadcasts, press the key 8 for 6". If new stations are found, they will be available to scan them using the up/down key (see chapter 4.2).

If you wish to store them in the memory, use the procedure described in chapter 4.3

4.7. Automatically storing and deleting DAB stations

To activate the ***automatic storing in memory of the DAB stations*** press key 6 for 6". When the automatic programming begins the screen will display the word "AUTO". The electronic module will store in the memory a maximum of 80 stations.

To activate ***automatic deleting of DAB stations*** for all the memory, press the key 4 for 6". This option deletes all the memories and all the list of receivable broadcast. Once this has been executed, you will need to follow the steps described in chapter 4.1 to restart.

Key Sequence	Display
	MEM 19 PLANET ROCK
	MEM 19 PLANET ROCK
	UPDATING DAB STATIONS
	AUTO
	DEL ALL

5. Operating the FM Tuner

5.1 FM Station Scan manually

While the search is taking place, the word "SCAN" will appear on the display screen.

The screen will duly display the station frequency of the next station found.

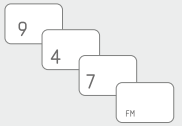
5.2 Direct Key-in of FM Station Frequency

To directly key-in an FM station frequency, sequentially dial the numeric keys of the station frequency then press the FM key. For example, to select 94.7, press 9 4 7 FM.

Note: A station frequency can be keyed-in as either 94.7 (9 4 7 FM) or as 94.70 (9 4 7 0 FM)

To clear a digit and start a different frequency, press the C key

and then begin keying-in of the desired frequency

Key Sequence	Display
	
	
	
	
	

5.3. Tuning to FM Memory Pre-Sets

The SCAN keys allow you to scroll through the stations stored in the memory (see Chapters 5.5 and 5.6, Storing and Clearing Stations in Memory).

When stations are stored in the memory they are sorted in ascending order; that is, beginning with 87.5 and ending with 108.0.

The screen will display the frequency of the station stored in that memory pre-set.

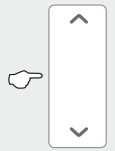
5.4. Direct Key-in of FM Station Memory

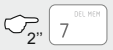
To directly key-in an FM station memory sequentially dial the numeric keys of the memory then press the FM key. For example, to select memory 19, press 1 9 FM (see Chapters 5.5 and 5.6, Storing and Clearing Stations in Memory).

5.5. Storing and Clearing FM Station Frequencies Manually

To ***store a station***, tune to the station (see Chapters 5.1. Station Search and 5.2. Direct key-in of Station Frequency).

Hold down the 9 key for 2 seconds. The station tuned at that time will be stored in the memory.

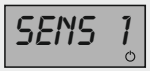
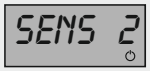
Key Sequence	Display
	MEM 19
	102.50 FM
	MEM 19
	102.50 FM
	94.70 FM
	MEM 07

	Key Sequence	Display
To ***delete a station from the memory,*** select the station and hold down the 7 key for 2 seconds. The station will be deleted from the memory.		

5.6. Storing and Clearing FM Station Frequencies Automatically

To activate the ***storing station frequencies automatically*** process, hold down key 6 for 6 seconds. When the automatic programming begins the screen will display the word "AUTO".		
The electronic module will store into the memory the stations that are received with the best reception, sequentially from lowest frequency (87.5 MHz) to highest frequency (108.0 MHz). The system will use all the memory slots available, reaching a maximum of 30.		
The process can take a few moments. Once the scan has been completed or once the maximum number of memory slots has been used, the process ends and a BEEP signal sounds.		
To activate the ***clearing station frequencies automatically*** process for all the memory slots, hold down key 4 for 6 seconds.		

5.7. Adjusting FM Station Search Sensitivity

To adjust the automatic station search sensitivity (see 5.1), select a value between 1 (minimum) and 2 (maximum) and press key FM SEN for 2 seconds		
		

6. Operating the Wireless KBSOUND®DOCK Accessory

Made for iPod iPhone

The wireless **KB**SOUND®**DOCK** Accessory for use with the **KB**SOUND®iSelect DAB 2,5" or 5" allows you to enjoy and listen to your music from all models of iPhone and iPod, and any other external sound source that can be connected to the Dock using a 3,5mm jack input.

When the Dock is powered from the external power supply, it recharges the iPod/iPhone.
***IMPORTANT: use only the power supply supplied with the* KBSOUND®DOCK.**

When the Dock is not connected to an external power supply it will be powered from the connected iPod/iPhone. In this case, the external audio source AUDIO IN is not available.

- **iPod nano** 1st generation 1GB 2GB 4GB
- **iPod nano** 3rd generation (video) 4GB 8GB
- **iPod nano** 4th generation (video) 8GB 16GB
- **iPod nano** 5th generation (video camera) 8GB 16GB
- **iPod nano** 6th generation 8GB 16GB
- **iPod classic** 80GB
- **iPod** 5th generation (video) 30GB
- **iPod touch** 1st generation 8GB 16GB 32GB
- **iPod touch** 4th generation 8GB 32GB 64GB
- **iPhone** 4GB 8GB 16GB
- **iPhone 3GS** 8GB 16GB 32GB
- **iPhone 4** 16GB 32GB

These functions are available only when the* KBSOUND®DOCK *accesory is connected.

Key Sequence	Display
Press key 5 for 6 seconds. Speaker led will flash in blue.	
Power the Dock. Press the LINK key at the back of the Dock for 6 seconds. The Dock led will flash in blue.	
After a few seconds both leds will stop flashing and the Dock and the **KB**SOUND®iSelect DAB are linked.	
the* KBSOUND®DOCK *can be linked ONLY WITH ONE* KBSOUND®iSelect DAB *at any one time	
The iPOD key on the remote control selects the iPod® from the Wireless Dock as the audio source input. When playing the Dock led will be green.	IPOD
To play/pause the iPod®, use the key:	
To step forward or back the iPod´s playing list, use the keys:	
The Audio-in key on the remote control allows you to select the external audio source that is connected by a 3,5mm jack to the Dock. When playing the Dock led will be blue.	AUDIO IN

7. Operating the KBSOUND® Bluetooth® wireless accessory

Features available ONLY when the KBSOUND® Bluetooth® accessory is connected

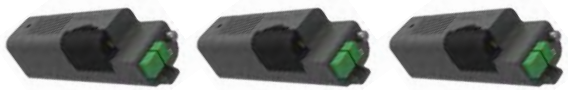
The **KB**SOUND® **Bluetooth®** wireless accessory allows you to listen to the music stored in any device that has the ability to transmit via Bluetooth through the **KB**SOUND® iSelect 2.5", **KB**SOUND® iSelect 5" or **KB**SOUND® SPACE kits. (**KB**SOUND® Bluetooth option).

IMPORTANT: before you begin make sure that the Bluetooth device from which you want to stream the music has the A2DP and AVRCP profiles.

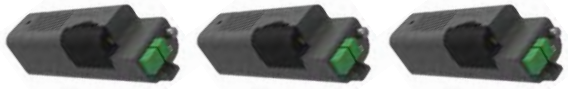
7.1.- Assign a numeric address to your KBSOUND® Bluetooth® option

IMPORTANT: Before linking the **KB**SOUND® Bluetooth option a numeric address must be assigned to each **KB**SOUND® kit installed (See Chapter 6.2).

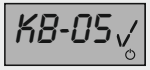
Several kits in the same house can be distinguished by assigning them a different identification number such as KBsound 00 or 01, 02 etc.



KBsound00 KBsound01 KBsound02



KBsound03 KBsound04 KBsound05

	Key sequence	Display
Select Bluetooth key.		
Dial the two digits that identify the KBsound kit such as "05" on the Remote Control.		
Then press the 2 key for aproximately 5 seconds.		
A confirmation beep will be heard through the speaker to indicate that the identifier has		beep

From this moment the identifier of that kit becomes KBsound 05.

Repeat this procedure for all kits you have installed in your home, taking care of choosing different numbers for each one.

7.2.- Pairing (linking) a new Bluetooth device

Before being able to stream music from a Bluetooth device to our **KB**SOUND® kits it is necessary to link the **Bluetooth®** accessory. This operation must be carried out only once with each device.

Make sure that during the entire operation there is only one Bluetooth device within the range of coverage of the **KB**SOUND® **Bluetooth®** option.

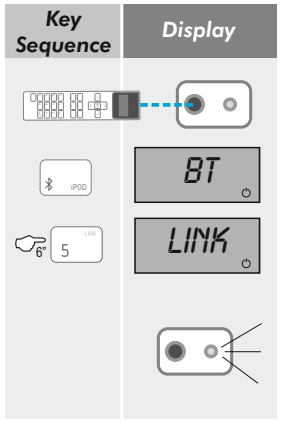
The Remote Control must be pointing directly at the IR receiver of the **KB**SOUND® **Bluetooth®** option.

Select the Bluetooth key option.

Press the 5 key on the Remote Control for aproximately 10 seconds. "Link" will appear in the display.

The IR led will flash in blue, and will remain in this state until the linking operation is completed, or a maximum of 3 minutes.





Access the Bluetooth menu of your device

In the device select the KBsoundXX (00,01,02...) option.

Check that the code indicated on the device matches the code displayed on the Remote Control.

Note: To get this code the Remote Control must be pointing directly at the IR receiver.

The linking process will be carried out successfully when the IR blue led stops flashing and "connected" appears in the display of the Bluetooth device.

Some Bluetooth devices may optionally request a password to confirm the link.
In such cases, dial 0000.



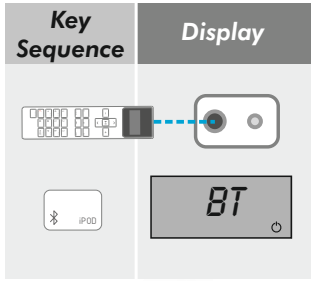
7.3.- Transmit audio to a KBSOUND® Bluetooth® option from multiple Bluetooth devices

Several Bluetooth devices can share the same **KB**SOUND® **Bluetooth®** option, although only one can transmit audio at any time.

To make this possible, it is necessary to have made the link of all Bluetooth devices with the **KB**SOUND® **Bluetooth®** option (see chapter 6.2)

Make sure that during the entire operation the Remote Control is pointing directly at the IR receiver of the **KB**SOUND® **Bluetooth®** and the Bluetooth device is within the range of coverage.

Select the Bluetooth key on the Remote Control.



The kit searches for the last Bluetooth device with which it was paired and, if found within its range of coverage, it will continue to be paired automatically.



If you want to transmit audio from a different Bluetooth device, press the 5 key on the Remote Control for 6 seconds, after which the **KB**SOUND® **Bluetooth®** option will be freed from any previous pairing.

Activate the Bluetooth of the new device you wish to connect with and then select the **KB**SOUND® **Bluetooth®** option with which you wish to link (e.g. KBsound 01).

The pairing will have been carried out successfully when the IR blue led stops flashing.





From the Remote Control you can select the options PLAY /PAUSE by pressing the button

Go forward and backward through the music list pressing the keys

7.4.- Transmit audio from one device to several KBSOUND®Bluetooth®options

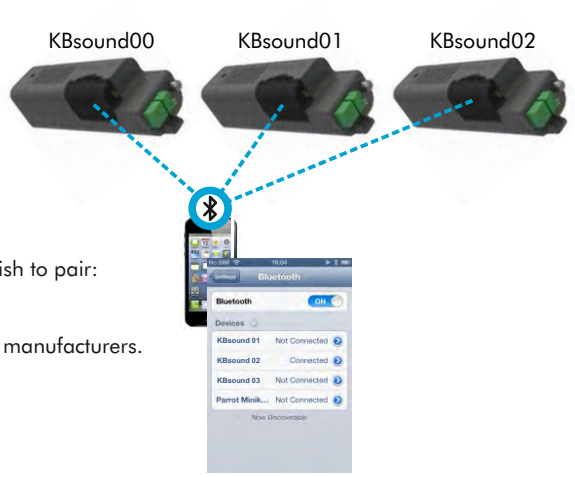
If there are several **KB**SOUND®**Bluetooth®** options in your installation, you will be able to transmit your music to any of them interchangeably from the same Bluetooth mobile device. Please note that only one **KB**SOUND®**Bluetooth®** option can receive the audio signal at any time.

To make this possible, it is necessary to have made the numeric identification of each **KB**SOUND®**Bluetooth®** option. (see chapter 6.1).

It is also necessary that the Bluetooth mobile device has been linked with each of the **KB**SOUND®**Bluetooth®** options in the installation (see chapter 6.2).

Select the Bluetooth option with the Remote Control of the **KB**SOUND®**Bluetooth®** option that you wish to use at that moment.

Key Sequences	Display
	



Select in the Bluetooth device the **KB**SOUND®**Bluetooth®** option you wish to pair: KBsound00, KBsound01, KBsound02, etc.

NOTE: Be careful, the menus on your Bluetooth device can vary between manufacturers. As a result, strictly follow their instructions.

8. Selecting Turn-On Mode



This function is designed for use in the event that the **KB**SOUND® iSelect DAB power supply is fed by a specifically designated switch. In this case, the automatic activation mode must be programmed in order to automatically turn on **KB**SOUND® iSelect DAB unit when the switch is activated.
These steps must be followed:

1. Supply power to the **KB**SOUND® iSelect DAB unit by turning on the switch. The **KB**SOUND® iSelect DAB unit will flicker a couple of times and turn off.
2. Turn on the **KB**SOUND® iSelect DAB unit using the remote control (ON/OFF key).
3. With the **KB**SOUND® iSelect DAB unit turned on, keep the ON/OFF key pressed down for 2 seconds.

	Key Sequence	*Display*
If the Turn-On mode is set to "on" in this state, when power is fed to the unit, it will turn on in "ideal" mode (see Chapter 3).	2"	AUTO ✓
If the Turn-On mode is set to "off", when power is fed to the unit, it will turn on in "off" mode.	2"	AUTO X

9. Technical specifications

52391/92 , 52398/93	MIN	NORMAL	MAX		COMMENTS
Measurements		200x53x56		mm	
Voltage	185	230	265	Vac	50Hz, terminal F,N (ref.52391,52398)
	90	120	140	Vac	50/60Hz, terminal F,N (ref.52392,52393)
Consumption demand			10	W	terminals F,N
Output signal (16 ohms)			1,5	W	terminals L,R
Passband	45		20.000	Hz	
Aux.amplifier switch on signal		12	14	Vdc	terminals 62, 4 (ref.52398/93)
Distortion		0,1		%	
Left/right channel separation		58		dB	
FM Frequency range	87,5		108	MHz	
FM antenna impedance		75		ohms	RF connector
FM antenna sensitivity		1,7	3,5	uV	
FM tuner distortion		0,1	0,5	%	
Number of FM station pre-sets			30		

525x1 , 52592	MIN	NORMAL	MAX		NOTAS
Measurements		110x27,75x110		mm	ref.525x1 (width x height x depth)
		54,8x37x20		mm	ref.52592 (width x height x depth)
Voltage		5		Vdc	ref.525x1
Consumption demand			10	W	ref.525x1
		0,1		W	ref.52592
Input signal		350		mVrms	jack 3,5mm
Input impedance		50		Kohms	jack 3,5mm
Wireless transceiver RF		2,4		GHz	
Power RF			10	mWeirp	
Antenna RF		integral			ref. 525x1
	2,5			dB	ref.52592 (SMA connector)
Range		5		m	

52593	MIN	NORMAL	MAX		NOTES
Measurements		54,8x37x20		mm	width x height x depth
Alimentación		3,3V		Vdc	internal connector
Consumo		0,1		W	
Bluetooth spec.		Class2 BT2.1 + EDR A2DP 1.2 AVRCP 1.4			
Wireless transceiver RF		2,4		GHz	
Power RF			10	mWeirp	
Antenna RF	2,5			dB	SMA connector
Range		5		m	

Electrónica Integral de Sonido S.A. is not responsible for any error or omissions that may appear in this manual, and reserves the right to make changes without prior notice. iPod and iPhone is trademark of Apple Inc. registered in teh U.S. and other countries. "Made for iPod" and "Made for iPhone" means that an electronic accessory has been designed to connect specifically to iPod and iPhone and has been certified by Electrónica Integral de Sonido S.A. to meet Apple performance standards. Apple is not responsible for the operation of this device or its compliance with safety and regulatory standards. Please note that the use of this accesory with iPhone may affect wireless performance.

CENTRAL
Polígono Malpica Calle F Oeste
Grupo Gregorio Quejido, 87-88
50016 Zaragoza (SPAIN)
Tel.: 34 976 465 550
Fax: 34 976 465 559
comercial@eissound.com

www.eissound.com

AENOR ER Empresa Registrada ER-0634/1998

IQNet

CE

eissound

It's Soundlife!

64460063

CC-1157ENG-02

GE jordfeilautomat i 2 moduler



Endelig kommer Efa Elektro med egenutviklet jordfeilautomat i 2 moduler fra General Electric - Tilpasset norske normer!

Etter utallige lovnader opp igjennom årene kan vi nå endelig love at GE jordfeilautomat i 2-moduler endelig vil være tilgjengelig for salg. Til og med som HI-imunity og helt opp til 40A. Jordefeilautomatene tilfredsstiller NEK 400 med justerte termiske verdier for Norge.

DPCA100 er navnet og bygger på den velprøvde jordfeilautomaten DMA100 som har vært på markedet i mange år med vern i en fase, men med en rekke forbedringer som festeklips i topp og bunn, forbedrede tilkoblingsklemmer, mulighet for samleskinne i topp og bunn med pinne og gaffeltilkobling, økt vibrasjon og støtstabilitet, transparent vindu i front for merkeskilt, testknapp betjenes minimum en gang pr. år, høye back-up verdier mot effektbrytere, 4 Nm tiltrekningsmoment.

Vi fører også et stort utvalg av tilleggsutstyr for ettermontering, tilsvarende som for DMA100. Blant annet samleskinner, hjelpekontakter, arbeidsstrømsutløser, nullspenningsspole, mm.

El. nr	Beskrivelse	Type	I1	I2
16 439 01	Jordfeil.aut. 2P 10kA B 10/030	DPCA100B10/030	1	1,4
16 439 02	Jordfeil.aut. 2P 10kA B 13/030	DPCA100B13/030	1	1,4
16 439 03	Jordfeil.aut. 2P 10kA B 16/030	DPCA100B16/030	1	1,2
16 439 04	Jordfeil.aut. 2P 10kA B 20/030	DPCA100B20/030	1	1,3
16 439 05	Jordfeil.aut. 2P 10kA B 25/030	DPCA100B25/030	1,05	1,45
16 439 06	Jordfeil.aut. 2P 10kA B 32/030	DPCA100B32/030	1,05	1,45
16 439 09	Jordfeil.aut. 2P 10kA C 10/030	DPCA100C10/030	1	1,4
16 439 10	Jordfeil.aut. 2P 10kA C 13/030	DPCA100C13/030	1	1,4
16 439 11	Jordfeil.aut. 2P 10kA C 16/030	DPCA100C16/030	1	1,2
16 439 12	Jordfeil.aut. 2P 10kA C 20/030	DPCA100C20/030	1	1,3
16 439 13	Jordfeil.aut. 2P 10kA C 25/030	DPCA100C25/030	1,05	1,45
16 439 14	Jordfeil.aut. 2P 10kA C 32/030	DPCA100C32/030	1,05	1,45

75 år efa

Efa Elektro as
Postboks 593,
N-1411 Kolbotn

Kontoradr:
Skiveien 123
1415 Oppegård

Telefon:
(+47) 66 81 24 00
E-post: post@efa.no

Reg.nr.:
NO 911 275 579 MVA

FDV dokument 1410703



Produkt: Plus bryter innfelt 1+1+1 PH
El-nummer: 1410703
Vareno: EKO03730
EAN: 7020160373014
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

Innfelt bryter i ELKO Plus design.
Bryteren er 3x1-polet, og benyttes oftest i stue, kjøkken eller soverom der man ønsker å slå av/på lyset med en bryter.
Denne bryteren kan benyttes til å styre 3 uavhengige soner, f.eks lampe over spisebordet, vegglamper og spotlights.

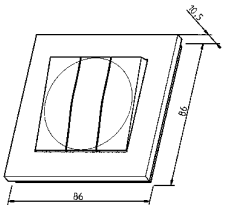
Bryteren kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe. Dersom bryteren skal monteres i en flerhullsramme eller en ELKO Plus OPTION ramme må den medfølgende rammen fjernes.

ELKO Plus OPTION rammer i stål, glass eller skifer kan benyttes for en mer eksklusiv design.
ELKO Plus 6/1 bryter, leveres i fargene polarhvit, aluminium eller sort.

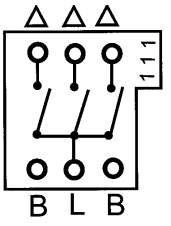
Tekniske spesifikasjoner:

Innfelt bryter, kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe.
For ombygging til impulsbryter benyttes impulsfjær T47 (14 109 14).
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Halogenfri.
Farge: Polarhvit, aluminium eller sort.
3*1 polet
16 A. 250V.
Lysrør 10A.
Innbygningsdybde: 11,5mm.
Kapslingsklasse:IP20.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1410702



Produkt: Plus bryter innf. 2-1 10A PH
El-nummer: 1410702
Vareno: EKO03729
EAN: 7020160372918
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

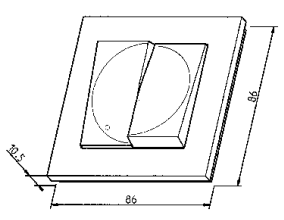
Innfelt bryter i ELKO Plus design. Bryteren er 2-polet og 1-polet, og kan benyttes f.eks i gangen for å styre utelys og ganglys. På badet kan den benyttes til vifte, med den 2 polte bryteren som servicebryter og ved ombyggning av 1 polet bryter til impuls kan den også benyttes på bad for å trigge en vifte med timer.

Bryteren kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe. Dersom bryteren skal monteres i en flerhullsramme eller en ELKO Plus OPTION ramme må den medfølgende rammen fjernes.
ELKO Plus OPTION rammer i stål, glass eller skifer kan benyttes for å få en mer eksklusiv design.
ELKO Plus 2+1 bryter, leveres i fargene polarhvit, aluminium eller sort.

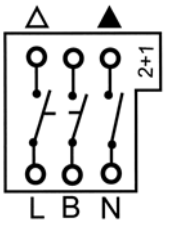
Tekniske spesifikasjoner:

Innfelt bryter, kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe.
For ombygging til impulsbryter benyttes impulsfjær T47 (14 109 14).
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Halogenfri.
Farge: Polarhvit, aluminium eller sort.
2 pol + 1 pol.
10 A. 250V.
Innbygningsdybde: 11,5mm.
Kapslingsklasse:IP20.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1410701

Produkt: Plus bryter innfelt 2 PH
El-nummer: 1410701
Vareno: EKO03728
EAN: 7020160372819
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit



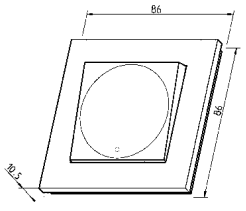
Produktbeskrivelse:

Innfelt bryter i ELKO Plus design. Bryteren er 2-polet, og benyttes der det er krav om topolet brudd, som f.eks i våtrom eller utendørs installasjon.
Bryteren kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe. Dersom bryteren skal monteres i en flerhullsramme eller en ELKO Plus OPTION ramme må den medfølgende rammen fjernes.
ELKO Plus OPTION rammer i stål, glass eller skifer kan benyttes for å få en mer eksklusiv design.
ELKO Plus 2-polet bryter, leveres i fargene polarhvit, aluminium eller sort.

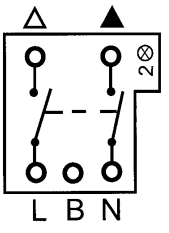
Tekniske spesifikasjoner:

Innfelt bryter, kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe.
Skruterminaler.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Halogenfri.
Farge: Polarhvit, aluminium eller sort.
2 pol.
16 A. 250V.
Lysrør 10A.
Innbygningsdybde: 11,5mm.
Kapslingsklasse:IP20.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1410704



Produkt: Plus bryter innfelt 5 PH
El-nummer: 1410704
Vareno: EKO03731
EAN: 7020160373113
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

Innfelt bryter i ELKO Plus design.
Bryteren er 1 polet med mulighet for å styre to lyssoner, og benyttes oftest i stue, kjøkken eller soverom der man ønsker å slå av/på lyset.
Serievender kan f.eks benyttes til å styre lys i tak og lys under overskap på et kjøkken, eller to lyssoner i stuen.

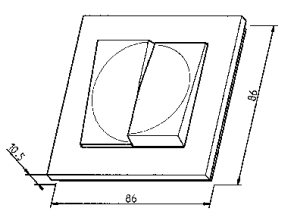
Bryteren kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe. Dersom bryteren skal monteres i en flerhullsramme eller en ELKO Plus OPTION ramme må den medfølgende rammen fjernes.

ELKO Plus OPTION rammer i stål, glass eller skifer kan benyttes for en mer eksklusiv design.
ELKO Plus serievender (5) bryter, leveres i fargene polarhvit, aluminium eller sort.

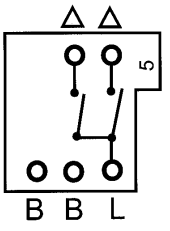
Tekniske spesifikasjoner:

Innfelt bryter, kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe.
For ombygging til impulsbryter benyttes impulsfjær T47 (14 109 14).
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Halogenfri.
Farge: Polarhvit, aluminium eller sort.
1 polet eller serievender (5)
16 A. 250V.
Lysrør 10A.
Innbygningsdybde: 11,5mm.
Kapslingsklasse:IP20.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1410705

Produkt: Plus bryter innfelt 6/1 PH
El-nummer: 1410705
Vareno: EKO03732
EAN: 7020160373212
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit



Produktbeskrivelse:

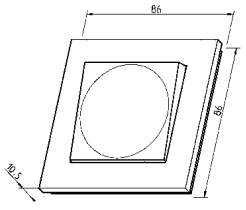
Innfelt bryter i ELKO Plus design.
Bryteren er 1-polet eller vekselvender, og benyttes oftest i stue, kjøkken eller soverom der man ønsker å slå av/på lyset med en bryter.
Som vekselvender kan den benyttes til å slå av/på lyset fra to steder, f.eks i en trapp hvor man kan ha en bryter oppe og en bryter nede. Dersom man ønsker å dimme lyset i den ene enden, kan en GLE dimmer erstatte den ene bryteren (Se koblingsskjema for dimmer).
Bryteren kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe. Dersom bryteren skal monteres i en flerhullsramme eller en ELKO Plus OPTION ramme må den medfølgende rammen fjernes.

ELKO Plus OPTION rammer i stål, glass eller skifer kan benyttes for en mer eksklusiv design.
ELKO Plus 6/1 bryter, leveres i fargene polarhvit, aluminium eller sort.

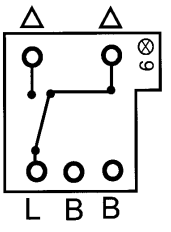
Tekniske spesifikasjoner:

Innfelt bryter, kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe.
For ombygging til impulsbryter benyttes impulsfjær T47 (14 109 14).
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Halogenfri.
Farge: Polarhvit, aluminium eller sort.
1 polet eller vekselvender.
16 A. 250V.
Lysrør 10A.
Innbygningsdybde: 11,5mm.
Kapslingsklasse:IP20.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1410750



Produkt: Plus dimmer 315GLE PH
El-nummer: 1410750
Vareno: EKO03754
EAN: 7020160375414
Pakningsant.: 1
Farge: Polarhvit

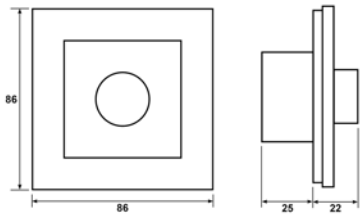
Produktbeskrivelse:

Benyttes til glødelamper, 230V halogenlamper, elektroniske trafoer eller LED ihht LED tabell.
Dimmeren har elektronisk strøm og temperatursikring. Den vil derfor koble 100% ut ved overbelastning. Deretter må feilen rettes og dimmeren slås av før den igjen kan fungere som normalt.
Dimmeren passer inn i standard veggbokser og i alle ELKO kombinasjonsplater.
Mulighet for montering av lysmodul for lys rundt dimmerknapp i ELKO Plus versjon

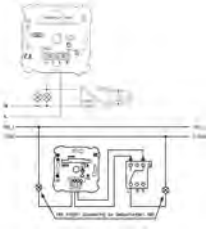
Tekniske spesifikasjoner:

Belastning: 40 - 315 VA.
Spenning: 230 V/50 Hz.
Sikring: Elektronisk temperatursikring. Elektronisk strømsikring med automatisk tilbakestilling.
Bryter: Trykk AV/PÅ. Vri for reg. (Kobl. 6).
NB! Dimmeren kobler 100% ut ved overbelastning. Deretter må feilen rettes og dimmeren slås av før den igjen kan fungere som normalt.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1410695



Produkt: Plus dimmer 316 GLED PH
El-nummer: 1410695
Vareno: EKO05674
EAN: 7020160567413
Pakningsant.: 1
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

316 GLED dimmer er konstruert for LED og lave laster, dimmer også glødelamper, halogen, elektroniske trafoer. ELKO Plus versjon leveres med lysring for lys rundt dimmerknappen. Lyset rundt dimmerknappen kan settes av/på i innstillingsmenyen. Dimmeren krever tilkobling av begge faser, og kan benyttes som en- eller topolet.
Valg mellom forkant (GLI) eller bakkant (GLE) dimming, gjør at dimmeren er meget fleksibel. Fabrikkinnstilling er GLE modus. Justerbart min-maks- og startnivå. Dimmeren har elektronisk strøm og temperatursikring. Den vil koble 100% ut ved overbelastning. Deretter må feilen rettes og dimmeren slås av før den igjen kan fungere som normalt.
316 GLED bygger kun 24 mm og passer inn i 33mm kappe eller standard ELKO veggboks og i alle standard ELKO kombinasjonsplater.

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

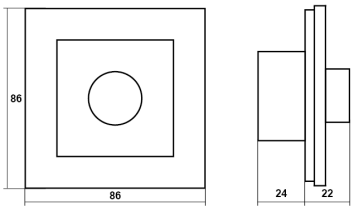
Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Tekniske spesifikasjoner: Teknisk spesifikasjon.
Ohmsk last 1-316W
Halogen: 1-300W
Elektronisk trafo: 1-316VA
LED: Ihht ELKO led tabell
LED: Om ikke annet er oppgitt fra ELKO er maks belastning 150W. OBS!!
Sjekk temperatur på metallplate i drift ved forskjellig pådrag.
Spenning: 230 V/50-60 Hz.
Elektronisk overtemperatursikring på 75°C , dimmer kan slås på igjen på 65°C.
Elektronisk kortslutningssikring
Mekanisk overtemperatursikring på 145°C. (Kan ikke resettes)
Bryter: Trykk AV/PÅ. Vri for regulering
1- eller 2-polet. Topolt brudd når avslått.
Inbygningsdybde: 24mm

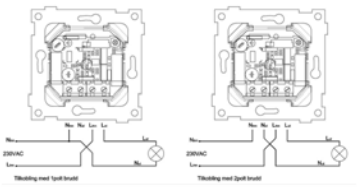
Innstillingsmeny:
1trykk - 1 blink: Innstilling av minimums lysnivå
2 trykk - 2 blink: Innstilling av maksimums lysnivå
3 trykk - 3 blink: Innstilling av startnivå.

Slå av eller på lys rundt dimmerknapp (ELKO Plus versjon)
Dimmeren må være påslått.
Langt trykk i ca. 5 sekunder - lysdiode blinker en gang - kort trykk - lysdiode blinker to ganger - vri så dimmerrattet til høyre (lys på) eller venstre (lys av)
Lagre: vent til det slutter å blinke.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

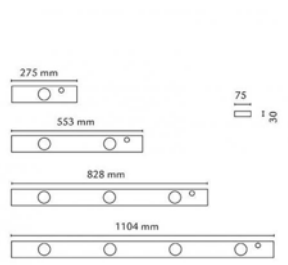
Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Chef Hvit

El-nummer:	**3200733**
EAN:	7021983910547
SG Artikkelnr:	5046391054





Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Watt:	4x4,5W
Systemeffekt (W):	9W
Effektiv lysstrøm (lm):	1240lm
Effekt:	138 lm/W
Spenning:	230V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra>90
MacAdams faktor:	SDCM: 2
Levetid:	L70/B50>50.000
Lysstråling:	Direkte

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse I
IP-grad:	IP21
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Energiklasse:	A+
Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Stål
Farge:	Hvit (RAL 9003)
Optikk:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Indoor
Kobling:	Hurtigklemme

Dimensjoner (mm)

Lengde (L):	1104
Bredde (W):	75
Høyde (H):	30
Vekt (brutto/netto):	2.49

Forpakning

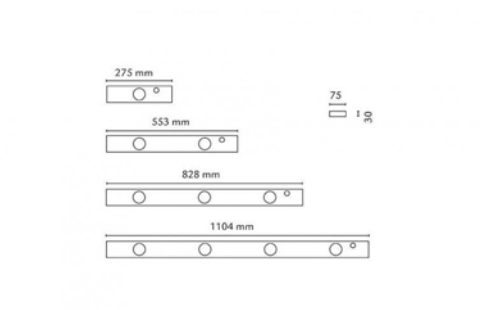
Forpakningsstørrelse:	1115 x 80 x 40

7 0 2 1 9 8 3 9 1 0 5 4 7

Chef Hvit

El-nummer:	**3200732**
EAN:	7021983910530
SG Artikkelnr:	5046391053





Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Watt:	3x4,5W
Systemeffekt (W):	14W
Effektiv lysstrøm (lm):	930lm
Effekt:	67 lm/W
Spenning:	230V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra>90
MacAdams faktor:	SDCM: 2
Levetid:	L70/B50>50.000
Lysstråling:	Direkte

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse I
IP-grad:	IP21
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Energiklasse:	A+
Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Stål
Farge:	Hvit (RAL 9003)
Optikk:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Indoor
Kobling:	Hurtigklemme

Dimensjoner (mm)

Lengde (L):	828
Bredde (W):	75
Høyde (H):	30
Vekt (brutto/netto):	1.65

Forpakning

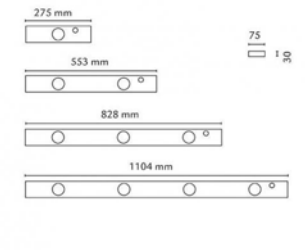
Forpakningsstørrelse:	840 x 80 x 40

7 0 2 1 9 8 3 9 1 0 5 3 0

Chef Hvit

El-nummer:	**3200731**
EAN:	7021983910523
SG Artikkelnr:	5046391052





Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Watt:	2x4,5W
Systemeffekt (W):	9W
Effektiv lysstrøm (lm):	620lm
Effekt:	69 lm/W
Spenning:	230V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra>90
MacAdams faktor:	SDCM: 2
Levetid:	L70/B50>50.000
Lysstråling:	Direkte

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse I
IP-grad:	IP21
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Energiklasse:	A+
Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Stål
Farge:	Hvit (RAL 9003)
Optikk:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Indoor
Kobling:	Hurtigklemme

Dimensjoner (mm)

Lengde (L):	553
Bredde (W):	75
Høyde (H):	30
Vekt (brutto/netto):	1.22

Forpakning

Forpakningsstørrelse:	560 x 80 x 40

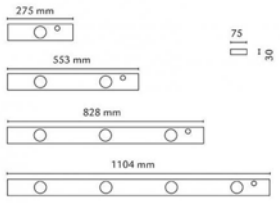
7 0 2 1 9 8 3 9 1 0 5 2 3

Chef Hvit

El-nummer:	**3200730**
EAN:	7021983910516
SG Artikkelnr:	5046391051







Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Watt:	4,5W
Systemeffekt (W):	5W
Effektiv lysstrøm (lm):	310lm
Effekt:	62 lm/W
Spenning:	230V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra>90
MacAdams faktor:	SDCM: 2
Levetid:	L70/B50>50.000
Lysstråling:	Direkte

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse I
IP-grad:	IP21
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Energiklasse:	A+
Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Stål
Farge:	Hvit (RAL 9003)
Optikk:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	Utenpåliggende, Indoor
Kobling:	Hurtigklemme

Dimensjoner (mm)

Lengde (L):	275
Bredde (W):	75
Høyde (H):	30
Vekt (brutto/netto):	0.61

Forpakning

Forpakningsstørrelse:	290 x 80 x 40

7 0 2 1 9 8 3 9 1 0 5 1 6

FDV dokument 3088250



Produkt: LED DL akse 7W 2700K PH
El-nummer: 3088250
Vareno: EKO05976
EAN: 7020160597618
Pakningsant.: 1
Farge:

Produktbeskrivelse: ELKO Bright Akse, en dreibar lavprofildownlight med meget godt lysutbytte. Kan vippes 360º i alle retninger. Downlightens innkapsling gjør at den kan plasseres direkte i brennbart materiale slik at kasse ikke er nødvendig. Montasje i 83mm hull. Byggehøyde på kun 48mm betyr at den kan bygges inn i 2" nedlektet tak. LED driveren er spesielt tilpasset ELKO 315GLE dimmer for et flimmerfritt og lavt minimumsnivå. Hurtigkobling mellom driver og lampe, slik at driveren kan kobles ferdig etter at hullet har blitt frest ut. Lampen kan da enkelt tilkobles når maleren er ferdig med å male taket. Leveres med fargetemperatur 2700 K. IP44. Dimbar med 315GLE eller 316GLED dimmer fra ELKO. Leveres i Polarhvit, aluminium og sort.

Tekniske spesifikasjoner:
LED downlight for innfelt montering.
Kan vippes i alle retninger.
Spenning: 230V / 50Hz
Systemeffekt: 7W
Lysfarge: 2700K
Lysspredning: 36º
Lysutbytte: 565 Lumen
Lysfordeling: 652Cd
CRI/Ra>85
Hulltagning: 83mm
Kapslingsgrad: IP44
Byggehøyde: 48mm - passer i 2" nedlekting
Levetid: 50.000 timer L70
Isolasjonssikker - kan monteres direkte mot isolasjon.
Mulighet for tilkobling av 4 ledere pr fase i koblingsboksen.
Hurtigkobling mellom driver og lampe for mulighet for ferdigkobling før maleren er ferdig.
Farge: RAL9010 - Polarhvit

ELKO AS

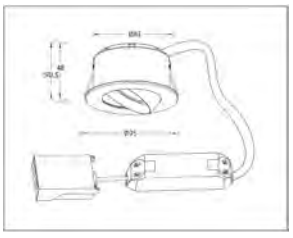
E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Målskisse



Koblingsskjema

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 3088270



Produkt: LED DL fokus 7W 2700K PH
El-nummer: 3088270
Vareno: EKO05978
EAN: 7020160597816
Pakningsant.: 1
Farge:

Produktbeskrivelse: ELKO Bright Fokus, en fast lavprofildownlight med meget godt lysutbytte. Downlightens innkapsling gjør at downlighten kan plasseres direkte i brennbart materiale slik at kasse ikke er nødvendig. Byggehøyde på kun 34mm betyr at den kan bygges inn i 1" lektet tak. Downlighten kan monteres i hull med en diameter fra 73 - 83mm, perfekt for rehabilitering av eldre downlightsinstallasjoner der det er benyttet en mindre hulldiameter en 83mm. LED driveren er spesielt tilpasset ELKO 315GLE dimmer for et flimmerfritt og lavt minimumsnivå. Hurtigkobling mellom driver og lampe, slik at driveren kan kobles ferdig når hullet blir frest ut. Lampen kan da enkelt kobles til når maleren er ferdig med å male taket. Leveres med fargetemperatur 2700K. Dimbar med 315 GLE eller 316 GLED dimmer fra ELKO. IP44. Leveres i Polarhvit,aluminium og sort.

Tekniske spesifikasjoner:
LED downlight for innfelt montering.
Fast lysretning
Spenning: 230V / 50Hz
Systemeffekt: 7W
Lysfarge: 2700K
Lysspredning: 36º
Lysutbytte: 565 Lumen
Lysfordeling: 652Cd
CRI/Ra>85
Hulltagning: 73-83mm
Kapslingsgrad: IP44
Byggehøyde: 34mm - passer i 1" nedlekting
Levetid: 50.000 timer L70
Isolasjonssikker - kan monteres direkte mot isolasjon.
Mulighet for tilkobling av 4 ledere pr fase i koblingsboksen.
Inngang for 2 stk 16mm k-rør
Hurtigkobling mellom driver og lampe for mulighet for ferdigkobling før maleren er ferdig.
Farge: RAL9010 - Polarhvit

ELKO AS

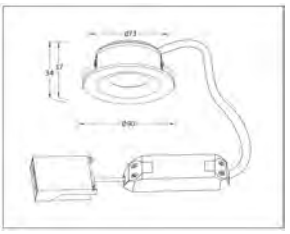
E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Målskisse



Koblingsskjema

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1471444

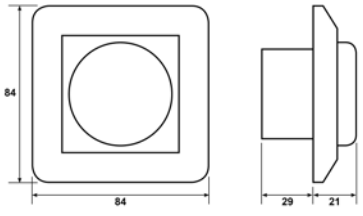


Produkt: RS16/315 GLE Lav dimmer PH
El-nummer: 1471444
Vareno: EKO05107
EAN: 7020160510716
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit

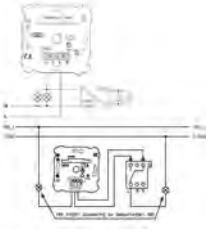
Produktbeskrivelse: Benyttes til glødelamper, 230V halogenlamper eller lavvolt halogen med de fleste typer elektronisk trafo.
Dimmeren passer inn i standard veggbokser og i alle ELKO kombinasjonsplater.

Tekniske spesifikasjoner:
Belastning: 20 - 315 VA
Spenning: 230V / 50Hz.
Bryter: Trykk AV/PÅ, vri for lysregulering.
Overspenningsvern og transientbeskyttelse.
Isolerte tilkoblingsterminaler.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1511523

Produkt: Plus dbl rehabstikk m/j PH
El-nummer: 1511523
Vareno: EKO05170
EAN: 7020160517012
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit



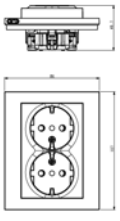
Produktbeskrivelse:

ELKO Plus rehabstikkontakt med jord for montering i enkel eller 1,5 veggboks. Rehabstikkontakten gjør det mulig å benytte ELKO Plus stikkontakter selv om det er montert vanlige runde veggbokser. Benytt påveggskappe 40mm for 1,5 stikkontakt ved påveggsmontering. ELKO Rehabstikkontakt har løs ramme og kan benyttes i dobbelstikkontaktramme 1-4 hull, eller i ELKO Plus Option 1,5 ramme i glass, stål eller skifer. Ved bruk i ELKO OPTION ramme kan ikke påveggskappe benyttes.

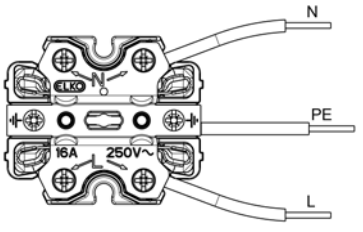
Tekniske spesifikasjoner:

Rehabstikkontakt med jord
Barnevern.
16 A 250V.
Kapslingsklasse:IP20.
Halogenfri.
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Montering: Enkel veggboks, 1,5 veggboks eller 40mm 1,5 påveggskappe.
Innbygningsdybde: 21mm.
Maksimalt moment: 1,2Nm (Ihht IEC 62196-1)
Maksimalt tverrsnitt: 4mm²
Farge: Polarhvit.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

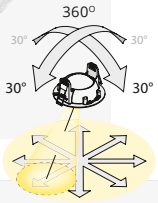
Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

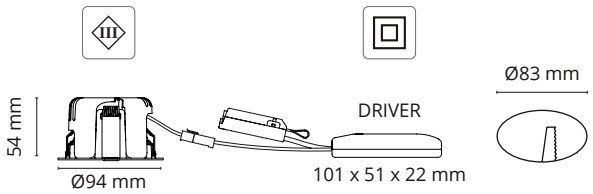
Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

GYRO ISOSAFE DIMTOWARM MATT-HVIT 6W LED 230V
32 025 27 / 901231



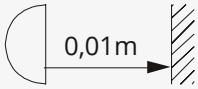


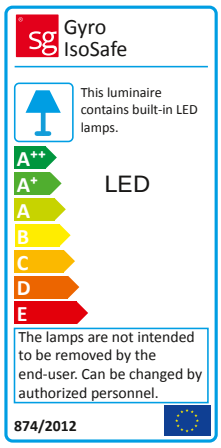
ILLUSTRASJONER:



AVSTAND:

Minimums avstand til brennbart materiale i armaturens stråleretning.





BYTTE AV LYSKILDE:

Denne armaturen har integrert lyskilde som ikke kan byttes.

TEKNISKE DATA	
Kontrollenhet:	230V 50/60Hz (SELV)
Lyskilde:	6W/180mA
Systemeffekt:	8W
Lumen output (lm):	520 lm
Effektiv lysstrøm:	65 lm/W
Fargetemperatur:	2000-2800K
Ra indeks:	Ra>95
MacAdam/SDCM:	2-step
Lysspredning:	36°
Levetid (timer):	50 000 (L90/B10)
Dimbar Faseavsnitt:	✔
Dimbar 1-10V:	X
Dimbar DALI:	X
Forkobling:	Inkludert
Isolasjonsklasse:	KL III
IP-grad:	IP44

MÅL: (mm)	
Hulldiameter:	Ø83
Diameter:	Ø94
Høyde:	54

MATERIALE	
Base:	Aluminium, Steel
Avskjerming:	Glass

FORPAKNING	Antall
Eske:	1
Grossist forpakning:	20

LUX	
Høyde (meter)	Max Lux
1.00 m	
2.00 m	
3.00 m	



SG ARMATUREN AS
Tel.: +47 37 50 03 00 / Fax:+47 37 50 03 01 / firmapost@sg-as.no / www.sg-as.no
Sist endret: 15/03/17
SG Armaturen AS forbeholder seg retten til å forandre på produktspesifikasjonene uten varsel.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

elektro-sivert Installasjon as

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	Elektro-Sivert Installasjon AS	
Kontaktperson:	RUNE LORENZEN	
Adresse:	Nedre Rommen 7	
Postnr/Sted:	0913	Oslo
Telefon:	23344556	
E-post:	firmapost@elektro-sivert.no	
NELFO medlemsnr.:	21288	
Organisasjonsnr.:	958955073	
Elvirksomhets-ID:	1587	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	SANSBYGG AS	
Kontaktperson:	TOR BJÆRUM	
Adresse:	NILS HANSENS VEI 2	
Postnr/Sted:	0667	OSLO
Telefon/Mobil:	90401000	90475000
E-post:	post@sansbygg.no	
Kundenummer:	17618	

Anleggsadresse

Anleggssted:	SCHOUTERRASSEN BRL			
Adresse:	SCHOUTERRASSEN 2-14 +16-28 +1-11 +13-23			
Postnr/Sted	0667	OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
1046	12.11.2018	06.12.2019

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker/Leiligheter
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2014/2018		
	☑ Annet	Beskr:	FEB 91		

Beskrivelse/Kommentar

EL-ARBEID I FORBINDELSE MED VÅTROMSREHABILITERING AV 315 BAD.

MEDLEM AV NELFO

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

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:	Hugo Roterud
Dato:	15.07.2019
Signatur:	Hugo Roterud

Ansvarlig montør: MARIUS LØKKEN

Sjekkliste
Risikovurdering

elektro-sivert Installasjon as

Ordre	
Ordrenummer:	1046
Dato for kontroll:	01.11.2018

Oppdragsgiver (Kunde)
17618 SANSBYGG AS
TOR BJÆRUM
NILS HANSENS VEI 2
0667 OSLO
90401000
post@sansbygg.no

Elektroinstallatør	
Elektro-Sivert Installasjon AS	Avdeling:
Nedre Rommen 7	23344556
Postboks 56 Stovner	
0913 Oslo	firmapost@elektro-sivert.no
	www.elektro-sivert.no
Saksbehandler: RUNE LORENZEN	

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	SCHOUTERRASSEN BRL				
Adresse:	SCHOUTERRASSEN 2-14 +16-28 +1-11 +13-23		Hus nr:	Bokstav:	
Postnr./Sted:	0667 OSLO		SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☑ Annet		Telefon:	90401000
Navn:	SANSBYGG AS, TOR BJÆRUM	E-post:	

Sjekklistens omfang	
⦸ Hele anlegget ☑ Anleggsdel:	Bad

Besvarelser: ☑=Ja, ⊗=Nei, ⦸=Ikke aktuelt, ☐=Ikke besvart

Risikovurdering av oppdrag og ifht FSE	☑	Kommentarer
Har du utført elektriske arbeider som krever risikovurdering?	☑	
Gjelder risikovurdering for hele anlegget?	⊗	Bad
Beskriv rom/anleggsdel som sjekklisten gjelder for.		Bad
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen, og har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	
Skal oppdraget utføres ihht NEK400?	☑	Installasjon på bad ihht NEK400:2014/2018
Har du foretatt klassifisering av ytre påvirkninger i hht NEK400 tab.51A og kundens krav/ønsker?	☑	Avklart med SansBygg
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?	☑	Jorder netting og hovedsluk i gulv
Har du vurdert om det skal monteres overspenningsbeskyttelse?	☑	Som standard kun ny utgående kurs. Montering av OSV er et tilvalg
Har du tatt hensyn til risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☑	TKXP XTREME
Har du tatt hensyn til kundes krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☑	Avklart med SansBygg
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom eller badstu?	☑	IP44
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning, termiske apparater etc)?	☑	LED downlights med egen fastmontert driver
Kan du se bort fra eventuelle risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑	

Sjekkliste
Risikovurdering

elektro·sivert
Installasjon as

...Fortsettelse fra forrige side

Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	⊗	
Har du klarlagt at eksisterende aktuelle anleggsdel ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig 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?	☑	Koordineres av Sansbygg
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☑	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse	☑	
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	
Eventuelle avvik fra aktuell Norm?	☑	Eventuell de/remontering utenfor bad
Eventuelle begrensinger i anlegget?	☑	3.6kW per 16A kurs
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	Sansbygg informert
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☑	
Har du tilgang til førstehjelpsutstyr og nødvendig personlig verneutstyr 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"?	☑	
Ved varme arbeider er egen sjekkliste og arbeidstillatelse gjennomgått og fylt ut?	⊘	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med "arbeid i høyden"?	☑	
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst? Husk å ta høyde for løse deler (jernspon etc.)!	☑	
Dersom oppdraget ikke kan gjennomføres spenningsløst, har du da nok opplæring i AUS og riktig verktøy?	⊘	
Har du tilgang til test-/måleinstrumenter som er egnet til forutsatt bruk?	☑	

Risikovurdert av:	
Navn:	MARIUS JOHNSEN LØKKEN
Dato:	01.11.2018
Signatur:	

Eier/bruker:	
Navn:	SANSBYGG AS
Dato:	01.11.2018
Signatur:	

Notat:
- Det installeres dobbel stikk for vaskemaskin. Dette gir 1stk ledig uttak for fri bruk. I de fleste tilfeller er det også stikk i forbindelse med servant
- Tilførsler til bad utføres som forlegning C, B1 eller B2. Vern DPCA100 16A C30mA har I2 verdi 1,2. Temperatur i installasjon beregnes til 25 grader. Ved flere kurser i samme rør benyttes faktor 0,8.
- Installasjon på baderommet utføres ihht NEK400:2014/2018. De/Remont i forbindelse med kjøkken innredning eller andre ekstra arbeider kan utføres ihht eldre normer.

elektro·sivert
Installasjon as

VEDR. SAMSVARSERKLÆRING FOR EL.ARBEIDER PÅ BAD M.M.

Samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon for arbeider utført av oss under våtromrehabilitering er nå lagt inn i boligmappa tilhørende respektiv leilighet. Denne samsvarserklæring er en bekreftelse fra oss på at våre arbeider er utført fagmessig og iht. normer og forskrifter.

Samsvarserklæringen kan man bl.a. ha behov for ved salg av leilighet/eiendom samt ved ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg.

VEDR. VARMEKABEL PÅ BAD.

For at garanti på varmekabel skal gjelde må følgende etterleves:

- Det er særdeles viktig å rense sluk på bad minimum 3 ganger i året. Viser til dokumentasjon fra hoved-entreprenør for fremgangsmåte. Dersom ikke sluk renses kan du risikere at vann og såperester trenger gjennom støp og skader varmekabel.
- På bad bør varmekabel ikke slås helt av. På sommertid er det anbefalt og slå de ned til et minimum slik at det tørker opp rundt sluk etter dusjing.
- Vær forsiktig med å tildekke baderomgulv med varmeisolerende produkter. Dette kan være møbler, tepper, kleshauger eller kleskurver. Varmekabel kan bli overopphetet dersom ikke varmen slipper ut. Viser til vedlagte varmekabeldokumentasjonsark og bilder av varmekabel.

Med vennlig hilsen
Elektro-Sivert Installasjon AS

Rune Lorenzen

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	E-mail	Web	Bankgiro	Org.nr.:
Pb. 56 Stovner 0913 Oslo	Nedre Rommen 7 0988 Oslo	23344556	Nei	firmapost@elektro-sivert.no	www.elektro-sivert.no	9001.07.03580	958 955 073

elektro-sivert
Installasjon as

Tlf. 23344556
firmapost@elektro-sivert.no

Kortfattet bruksanvisning for el. anlegg på baderom.

Varmekabler i gulv.

- På bad er det som standard lagt varmekabler type TKXP Extreme 2-leder 300W-1000W avhengig av størrelse på rommet. Standard størrelse 300W/400W.
- Det er særdeles viktig at sluk renses minimum 3 ganger pr.år. Se dokumentasjon fra hovedentreprenør (Sansbygg AS). Videre bør ikke varmekabler slåes helt av. De bør f.eks sommerstid heller justeres ned til et minimum slik at det alltid er en opptørking rundt sluk ved dusjing.
- Vær også forsiktig med å tildekke gulvet med f.eks. hauger av klær, skittentøyskurv med flat bunn, gulvmatter etc. Varmen slipper da ikke ut av gulvet og dette kan føre til overoppheting av varmekabel. Resultatet av dette er at varmekabel går i stykker.

Effektregulator for varmekabler, type ComfortTemp 710 TE (el.nr.5410644)

- For styring av varmekabler er det som standard benyttet en trinnløs effektregulator type ComfortTemp 710 TE 16A/3600W med 2-pol av/på bryter. Denne gir en trinnløs regulering av gulvvarme, og legger inn full effekt i tidssykluser ihht innstilling på betjeningsratt. Betjeningsrattet har en skala 0-10min, hvor varmekabel i stilling 5 vil være innkoplet i ca. 5 minutter og utkoplet i ca. 5 minutter.

Effektregulator for varmekabler, type Termostat Elko Super (el.nr.5491616)

- Elko Super TR er tilvalg.
- Elko Super TR blir benyttet som en trinnløs effektregulator 2300W med 2-pol av/på bryter. Den har en enkel og selvforklarende innstillingsmeny, klokkefunksjon, dato og justerbar lysstyrke i displayet. Elko Super TR har et moderne design. Det følger med egen brukerveiledning ved montering.

Taklampe

- Taklampe er tilvalg og kommer med eget produktblad.

Innfelte dimbare 8W LED-downlight, type SG Junistar Eco (el.nr.3200926)

- Downlight er tilvalg.
- Downlightene har LED lyskilde som er fastmontert i lampen. Lyskilden kan ikke skiftes. Levetiden på LED-lampen er oppgitt av produsent til cirka 50 000 timer. Når LED-lyskilden ryker skiftes altså hele lampen/downlighten av en elektriker. Denne type LED-downlight er utstyrt med påmontert dimbar driver som forkobling på hver enkelt downlight.

Innfelte dimbare 6W LED-downlight, type SG Junistar Square (el.nr.3202540/41/42)

- Downlight er tilvalg.
- Downlightene har LED lyskilde som er fastmontert i lampen. Lyskilden kan ikke skiftes. Levetiden på LED-lampen er oppgitt av produsent til cirka 100 000 timer. Når LED-lyskilden ryker skiftes altså hele lampen/downlighten av en elektriker. Denne type LED-downlight er utstyrt med påmontert dimbar driver som forkobling på hver enkelt downlight.

Lysdemper Sg Leddim 400 (el.nr.1400002)

- Ved installering av downlight er det benyttet digital dimmer fra Sg.
- Lys slås av/på ved å trykke inn betjeningsknappen og lysstyrken justeres opp/ned ved å dreie betjeningsknappen svakt mot høyre/venstre. Lysstyrke starter på samme nivå som innstilt når den ble avslått. Minimumsnivå er ferdig innstilt av elektriker.

Servantbelysning:

- Dersom beboer ønsket, og dersom belysningsutstyr var i forsvarlig og forskriftsmessig stand skulle eksisterende veggbelysning demonteres og remonteres. Eventuell utskifting av veggbelysning er tilvalg.
- Baderomslys/innredning er levert av rørlegger eller hovedentreprenør.

elektro·sivert
Installasjon as

Tlf. 23344556
firmapost@elektro-sivert.no

Stikkontakter:

- Som standard er det installert dobbel stikkontakt for vaskemaskin.
- Eventuelt ytterligere stikkontakter er tilvalg.

Sikringsskap (kurssikringer, overspenningsvern m.m.):

- Som standard er det opplegg og ny 16A C30mA kurs til bad. Maks effekt uttak er 3,6kW.
- Jordfeilsikring er en kombinert sikring med jordfeilbryter. Denne jordfeilsikring beskytter liv og eiendom mot overbelastning, kortslutning og jordfeilstrømmer. Vi gjør spesielt oppmerksom på at jordfeilsikringene må funksjons-testes minimum 1 gang per år.

Jording:

- Slukrist for hovedsluk samt netting/rute-nett er jordet i hvert gulv.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOR ARKITEKTER AS
Markveien 21 k
1406 SKI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.12.2024
	202310853 - 48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	SCHOUTERRASSEN 16	Eiendom:	83/182/0/0
Tiltakshaver:	SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG	Søker:	Bor Arkitekter
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schouterrassen 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fyrhus, oppgradering av tak til felles oppholdsområde og fasadeendringer, mottatt 10.12.2024.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202310853			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan teknisk etasje	A.20.01	18.10.2023	18/12
Takplan	A.20.02	18.10.2023	18/13
Snitt AA	A40	18.10.2023	18/15
Fasade	A42	18.10.2023	18/16
Takplan med overvannshåndtering	L20	25.01.2024	32/11

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

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 425335

Enheten

Organisasjonsnummer:	977 503 787
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geena Hvidsten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025

Organisasjonsnr: 977 503 787
SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	21 675 542	20 639 767
Sum inntekter		**21 557 589**	**20 567 720**
Kostnader			
Lønnskostnad	3	507 745	465 528
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 165	11 165
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	14 125 699	14 458 239
Sum kostnader		**14 644 607**	**14 934 932**
Driftsresultat		**7 030 935**	**5 704 836**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		247 826	309 972
Sum finansinntekter		**247 826**	**309 972**
Annen rentekostnad		4 627 774	4 143 961
Sum finanskostnader		**4 627 774**	**4 143 961**
Netto finans		**4 379 948**	**3 833 989**
Ordinært resultat før skattekostnad		**2 650 985**	**1 870 846**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**2 650 985**	**1 870 846**
Årsresultat		**2 650 985**	**1 870 846**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 650 988	1 870 847
Sum overføringer og disponeringer		**2 650 988**	**1 870 847**

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	94 716 316	94 716 316
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 147 948	27 915
Sum varige driftsmidler		**96 864 264**	**94 744 231**
Sum anleggsmidler		**96 864 264**	**94 744 231**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 308	49 820
Andre fordringer		602 164	1 779 877
Sum fordringer		**647 472**	**1 829 697**
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		0	855 000
Sum investeringer		**0**	**855 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 643 448	7 242 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 643 448**	**7 242 658**
Sum omløpsmidler		**5 290 920**	**9 927 354**
SUM EIENDELER		**102 155 184**	**104 671 585**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		**31 500**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 357 641	17 706 654
Sum opptjent egenkapital		**20 326 141**	**17 675 154**

Sum egenkapital	**11**	**20 357 641**	**17 706 654**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	76 863 568	83 740 239
Øvrig langsiktig gjeld	12	3 539 087	1 702 309
Sum annen langsiktig gjeld		**80 402 655**	**85 442 548**
Sum langsiktig gjeld		**80 402 655**	**85 442 548**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		853 234	681 363
Annen kortsiktig gjeld		541 653	841 019
Sum kortsiktig gjeld		**1 394 888**	**1 522 383**
Sum gjeld		**81 797 543**	**86 964 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 155 184**	**104 671 585**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	80 402 655	85 442 548

Organisasjonsnr: 977 503 787
SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 404 971**	**10 160 931**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 650 988	1 870 847
Tilbakeføring av avskrivning	11 165	11 165
Kjøp / salg anleggsmidler	-2 131 199	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 876 671	-3 849 908
Endringer i andre langsiktige poster	1 836 777	211 935
B. Årets endring disponible midler	**-4 508 939**	**-1 755 960**
C. Disponible midler	**3 896 032**	**8 404 971**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 290 920	9 927 354
Kortsiktig gjeld	-1 394 888	-1 522 383
C. Disponible midler	**3 896 032**	**8 404 971**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Schouterrassen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	21 407 618	20 436 390	21 225 150	22 260 358
Sum leieinntekt		**21 407 618**	**20 436 390**	**21 225 150**	**22 260 358**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	149 971	131 329	135 000	135 000
Sum annen inntekt		**149 971**	**131 329**	**135 000**	**135 000**
Sum inntekt		**21 557 589**	**20 567 720**	**21 360 150**	**22 395 358**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	77 745	57 528	61 000	88 000
Styrehonorar	3	430 000	408 000	430 000	443 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 165	11 165	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 312 459	4 712 308	3 672 000	3 772 000
Kostnad eiendom/lokale	5	778 761	809 084	836 716	746 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 499 866	2 054 249	2 378 366	2 857 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	33 201	33 236	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	45 346	87 227	32 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	8	4 519 428	3 980 511	3 440 000	790 000
Revisjonshonorar		18 979	18 126	17 120	17 720
Forretningsførerhonorar		391 800	371 726	392 088	407 000
Andre honorar	9	41 244	48 780	160 000	20 000
Kontorkostnad		2 585	10 333	5 000	6 000
TV/bredbånd		1 646 228	1 572 455	1 587 600	1 666 980
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		623	0	2 000	2 000
Provisjonskostnad		0	353	500	0
Kontingent og gaver		400	891	31 000	31 500
Forsikring		799 957	741 803	797 320	886 000
Andre kostnader	10	34 822	17 157	34 000	34 235
Sum kostnad		**14 644 607**	**14 934 932**	**13 896 710**	**11 824 435**
Driftsresultat før IN		**6 912 982**	**5 632 788**	**7 463 440**	**10 570 923**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		117 953	72 048	0	0
Driftsresultat etter IN		**7 030 935**	**5 704 836**	**7 463 440**	**10 570 923**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		247 826	309 972	30 000	30 000
Rentekostnad		4 627 774	4 143 961	4 422 188	4 199 731
Netto finansposter		**4 379 948**	**3 833 989**	**4 392 188**	**4 169 731**
Årsresultat		**2 650 988**	**1 870 847**	**3 071 252**	**6 401 192**
Overført til/fra annen egenkapital		2 650 988	1 870 847	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 650 988**	**1 870 847**	**0**	**0**

Balanse 2024 Schouterrassen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	301 165	301 165
Bygninger	4	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	4	2 147 948	27 915
Sum anleggsmidler		**96 864 264**	**94 744 231**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	855 000
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 308	39 820
Kundefordringer		10 000	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		602 164	1 779 877
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	5 433
Innestående bank		4 643 448	7 237 225
Sum omløpsmidler		**5 290 920**	**9 927 354**
SUM EIENDELER		**102 155 184**	**104 671 585**

Balanse 2024 Schouterrassen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		**31 500**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 326 141	17 675 154
Sum opptjent egenkapital		**20 326 141**	**17 675 154**
Sum egenkapital	**11**	**20 357 641**	**17 706 654**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	76 863 568	83 740 239
Borettsinnskudd		315 000	315 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 224 087	1 387 309
Sum langsiktig gjeld		**80 402 655**	**85 442 548**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 564	38 985
Leverandørgjeld		853 234	681 363
Påløpne renter		23 520	25 236
Annen kortsiktig gjeld		506 569	776 798
Sum kortsiktig gjeld		**1 394 888**	**1 522 383**
Sum gjeld		**81 797 543**	**86 964 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 155 184**	**104 671 585**
Pantstillelser	13	80 402 655	85 442 548

Sted:_____ Dato:_____

Geena Hvidsten
Styreleder

Frida Wergeland Haugen
Nestleder

Trond Sindre Knem Ingebrigtsen
Styremedlem

Andreas Rui
Styremedlem

Sofie Grape
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Det er gjort en reklassifisering av utomhusområdet som er under utføring. I 2023 sto den som "prosjekt under utføring" og var klassifisert som omløpsmiddel.
Denne er i 2024 reklassifisert til anleggsmiddel da utomhusområdet er til varig eie og bruk.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 229 880	9 743 436
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 580 040	1 477 665
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 611 725	4 146 708
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 985 972	5 068 581
Sum	**21 407 618**	**20 436 390**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	147 240	129 600
3957 Nøkkelsalg	2 731	1 729
Sum	**149 971**	**131 329**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	15 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	62 745	57 528
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	430 000	408 000
Sum	**507 745**	**465 528**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Gårdsrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	301 165	94 415 151	223 309
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	301 165	94 415 151	223 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	206 560
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 165	94 415 151	16 749
Årets avskrivninger :	0	0	11 165
Anskaffelsesår :	2002	1997	2006
Antatt levetid i år :			20

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP619867

Borettslaget eier tomten. Gårdsnummer 83, B.nr. 182/183/184/185.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	424 666	403 680
6360 Vinduspuss	0	15 188
6361 Fast renhold	254 651	288 199
6391 Snømåking/strøing/feiing	77 649	75 816
6392 Containerleie/tømming	15 746	24 991
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 050	1 210
Sum	**778 761**	**809 084**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	33 201	33 236
Sum	**33 201**	**33 236**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	578	1 499
6540 Inventar	0	779
6543 Vaskerianlegg	0	48 580
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 845	4 703
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 869	23 572
6552 Driftsmateriell	3 100	3 481
6581 Programvare	6 953	4 613
Sum	**45 346**	**87 227**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 217 796	2 735 542
6602 Vedlikehold VVS	33 738	717 146
6603 Vedlikehold elektro	9 140	229 667
6608 Vedlikehold varmeanlegg	82 867	69 921
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	25 160	10 483
6616 Vedlikehold vaskeri	15 614	51 086
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 825	12 988
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	85 389	9 309
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	4 720
6643 Glassarbeid/Vindu	3 125	125 000
6644 Fasade/balkonger	30 775	4 650
Sum	**4 519 428**	**3 980 511**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 244	37 280
6730 Teknisk honorar	0	11 500
Sum	**41 244**	**48 780**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN-lån, lønn og arbeid ifm generalforsamling.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 088	1 177
7719 Møter, div. styret	6 548	5 599
7720 Generalforsamling/Årsmøte	9 532	0
7770 Betalingskostnader	4 535	3 967
7773 Omkostninger innkreving	6 572	5 368
7790 Tinglysningsgebyr	0	585
7792 Øredifferanse	-2	-1
7795 Husleietap	-452	463
Sum	**34 822**	**17 157**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
Sum innskutt egenkapital	**31 500**	**0**	**31 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 675 154	2 650 987	20 326 141
Sum opptjent egenkapital	**17 675 154**	**2 650 987**	**20 326 141**
Sum egenkapital	**17 706 654**	**2 650 987**	**20 357 641**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Refinansiering til IN-lån, baderomsrehab. inkl tidl. lån
Lånenummer:	**94927052525**	**93727004872**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.75 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	103 542 024
Lånesaldo 01.01:	1 492 875	82 247 364
Avdrag i perioden:	28 420	6 848 251
Lånesaldo 31.12:	**1 464 455**	**75 399 114**
Saldo 5 år frem i tid:	1 296 483	46 752 957
Andelssaldo 01.01:	0	1 387 309
Innbetalt IN i perioden:	0	1 954 731
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	117 953
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 224 087**
Sum pantegjeld for lån:	**1 464 455**	**78 623 200**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004872	5	396 573	1 982 865
	4	379 671	1 518 684
	12	307 449	3 689 388
	3	305 532	916 596
	5	303 528	1 517 640
	2	299 172	598 344
	1	297 255	297 255
	5	295 251	1 476 255
	5	264 324	1 321 620
	47	263 104	12 365 888
	49	259 532	12 717 068
	10	252 127	2 521 270
	9	248 555	2 236 995
	91	243 414	22 150 674
	1	200 558	200 558
	38	187 744	7 134 272
	15	169 275	2 539 125
	1	101 498	101 498
	1	61 487	61 487
	1	34 427	34 427
	1	17 142	17 142

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927052525	5	7 387	36 935
	5	7 072	35 360
	13	5 727	74 451
	4	5 691	22 764
	5	5 654	28 270
	2	5 572	11 144
	1	5 537	5 537
	5	5 499	27 495
	5	4 923	24 615
	50	4 901	245 050
	50	4 834	241 700
	10	4 696	46 960
	10	4 630	46 300
	95	4 534	430 730
	40	3 497	139 880
	15	3 153	47 295

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	80 087 655
Innskuddskapital	315 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**80 402 655**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**94 716 316**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Schouterrassen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schouterrassen borettslag

Styreleder	Geena Hvidsten (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Sofie Grape (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Frida Wergeland Haugen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Trond Sindre Knem Ingebrigtsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Andreas Rui (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen 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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04L-XX3PM-BIG5D-J9DB6-A6RZW

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04L-XX3PM-BIG5D-J9DB6-A6RZW

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-17 07:36:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LONAM-8K04L-XX3PM-BIG5D-J9DB6-A6RZW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schouterrassen borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Sinsen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Geena Hvidsten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 443000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Geena Hvidsten er på valg.

Valgkomiteens begrunnelse: Hvidsten har vært styreleder i borettslaget de siste to årene og har utført oppgaven på en god måte. Hun er svært engasjert, har en sterk interesse for bydelen og har ledet borettslaget gjennom det omfattende fyrhusprosjektet. Hennes dedikasjon og evne til å drive styrearbeidet videre gjør henne til en egnet kandidat for en ny periode.

Vedtak:
Valgt ble Valgkomiteens innstilling:

Valgt ble: Geena Hvidsten for en periode på 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Andreas Rui er på valg.

Valgkomiteens begrunnelse: Rui har lang erfaring som styremedlem og har gjennom flere styreperioder vist god innsikt i hva vervet innebærer. Han har et stort engasjement for borettslaget og har opparbeidet seg viktig kunnskap valgkomiteen tenker det er lurt å beholde inn i en ny periode. Rui har selv flyttet fra borettslaget, men har fortsatt et brennende engasjement for Schouterrassen.

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Rui for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Sivert Lindahl, Victoria Stokke og Kornelie Solenes er på valg.

Valgkomiteens begrunnelse: Solenes og Stokke er varamedlemmer i dag, og ønsker å

stille for en ny periode. Begge har vært en ressurs for styret gjennom mange år, og valgkomiteen ser det som en fordel å beholde denne kontinuiteten videre. Alderin er en ny kandidat, som særlig har fremhevet fokuset på småbarnsfamiliene i gaten. Dette tenker valgkomiteen vil være et viktig perspektiv inn i styrearbeidet.

Vedtak:

Valgt til varamedlemmer ble: Valgkomiteens innstilling:

Kornelie Solenes for 1 år.
Victoria Stokke for 1 år.
Camilla Alderin for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Eirin Aavik, Frida Byrkjeland og Simen Midgaard.

Generalforsamlingen skal velge en ny valgkomite.

Valgkomiteen skal velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Julie Marie Stokkendal, Morten Børresen og Eilert Henriksen.

Protokoll for Schouterrassen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Geena Hvidsten (sign.)	10.04.2025

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.

Selger av Schouterrassen 13, 0573 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 183 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.04.2026 kl. 13.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.04.2026 kl. 13.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/35571-1/105 16.06.1997

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 92 000 000
Omsetningstype: Annet
SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR: 977 503 787
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:

1936/10762-1/105 25.09.1936

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/4236-1/105 22.04.1937

ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/1309-1/105 28.02.1945

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/79534-1/105 27.11.2003

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner på eiendommen
Rettighetshaver Oslo Kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Eiendoms- og

byfornyelsesetaten
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/247743-1/200 21.03.2017 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 315 000
Panthaver: FELLESKAPET AV INNSKYTERE JF. BRL. §2-11 1. LEDD
LØPENR: 13966082
Panthaver er andelseiere av andelene 517, 519, 521, 523, 600, 602, 604, 606 og 608
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2938764-1/200 28.08.2020 13:04 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 103 542 023
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3048276-1/200 18.09.2020 14:28 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/340186-1/200 22.03.2021 21:00 **JORDSKIFTE**
Sak: 17-144410REN-JLST SINSENPARKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1192007-1/200 26.10.2023 09:27 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1936/6954-1/105 16.06.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 170

1944/7792-5/105 07.11.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 327
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1998/548-1/105 07.01.1998 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 308
Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 309

2002/75510-1/105 18.11.2002 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 183 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.04.2026 kl. 13.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.04.2026 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/35571-1/105 16.06.1997

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 92 000 000
Omsetningstype: Annet
SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR: 977 503 787
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:

1936/10762-1/105 25.09.1936

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/4236-1/105 22.04.1937

ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/1309-1/105 28.02.1945

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/79534-1/105 27.11.2003

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner på eiendommen
Rettighetshaver Oslo Kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Eiendoms- og

byfornyelsesetaten
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/247743-1/200 21.03.2017 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 315 000
Panthaver: FELLESKAPET AV INNSKYTERE JF. BRL. §2-11 1. LEDD
LØPENR: 13966082
Panthaver er andelseiere av andelene 517, 519, 521, 523, 600, 602, 604, 606 og 608
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2938764-1/200 28.08.2020 13:04 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 103 542 023
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3048276-1/200 18.09.2020 14:28 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/340186-1/200 22.03.2021 21:00 **JORDSKIFTE**
Sak: 17-144410REN-JLST SINSENPARKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1192007-1/200 26.10.2023 09:27 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1936/6954-1/105 16.06.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 170

1944/7792-5/105 07.11.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 327
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1998/548-1/105 07.01.1998 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 308
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 309

2002/75510-1/105 18.11.2002 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Selger av Schouterrassen 13, 0573 OSLO har hentet 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. 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».

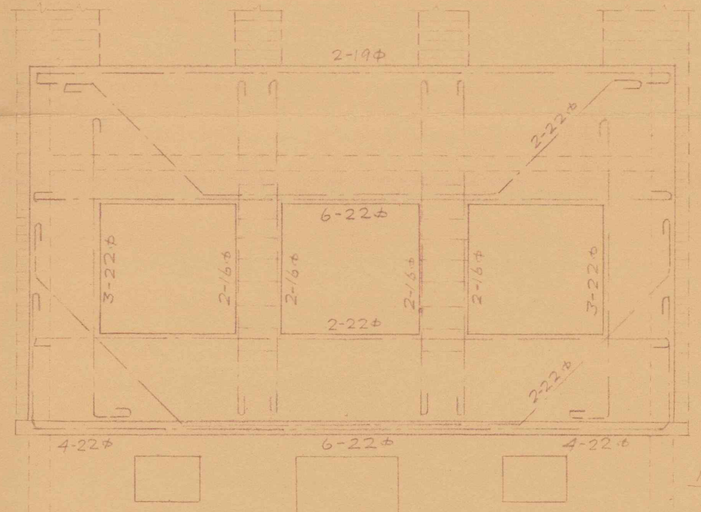
AREALBEKREFTELSE

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.

SCHOUTERRASSEN Kv. IX

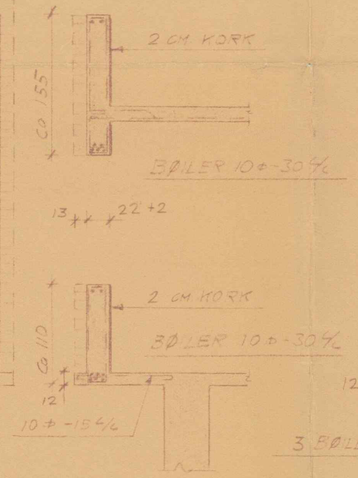
UTKRAGET PARTI

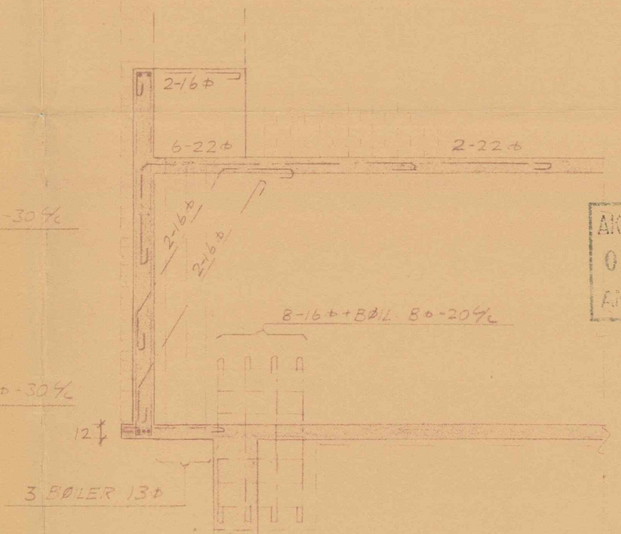


TERRENG

FJELL

FASADE



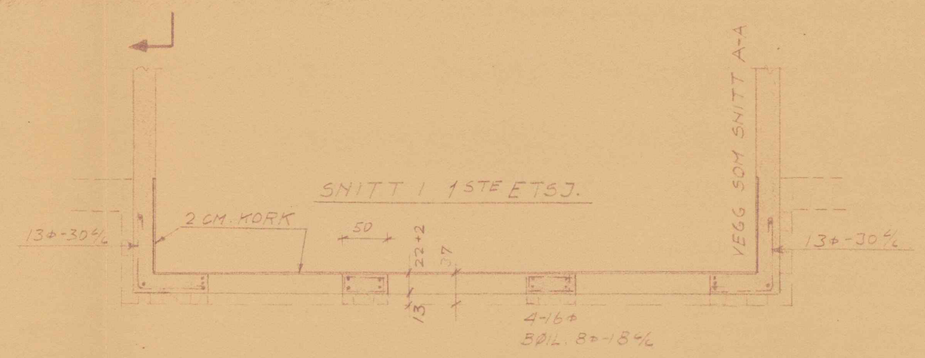


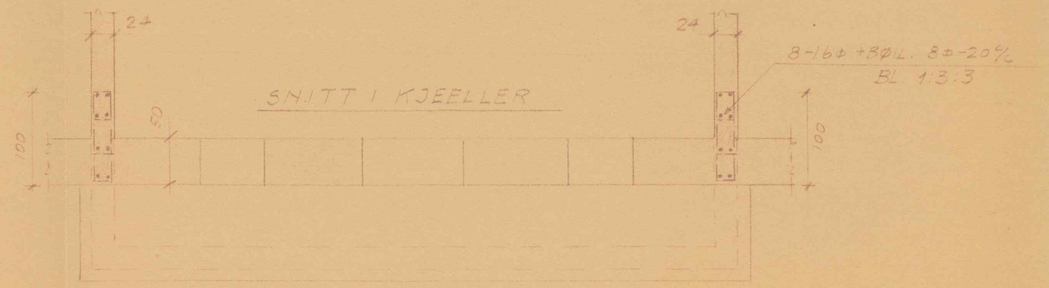
AKERS BYGNINGSKONTROLL
03485 12 MAI 1936
ANTAL BILAG 10

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B.nr.
Bilag nr. 1K

av 3
1K

SNITT A-A





ALL JERNBETONG STØPES I BLANDING 1:3:3.
KJELLERVEGGER STØPES I BL. 1:5:7, HVOR IKKE ANDET ER VIST,
MED 15 % SPARSTEN I 50 CM. VEGGER.
FOR MÅL OG KOTER SE ARKITEKTENS TEGNINGER.
FOR BEFESTIGELSE AV FORBLENDING INNSTØPES 4 BÅND PR M².
DISSE BÅND BØR HELST VÆRE AV KOBBER (EVENT. GALV. JERN.)

INGENIØRENE
SIGURD LUND og ASBJØRN AASS

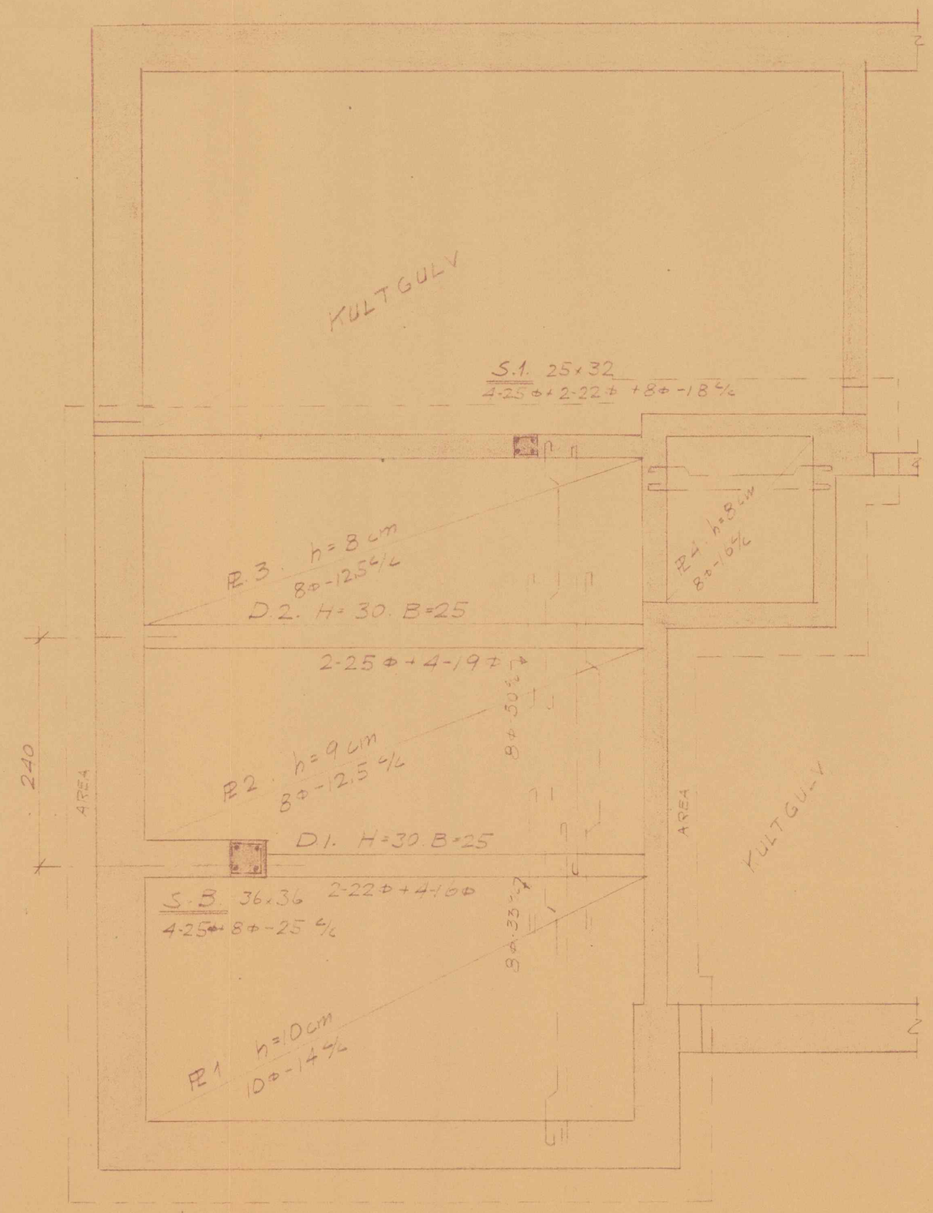
SCHOUTERRASSEN

UTKRAGET PARTI KV. IX

M 1:50	Nr. 1933	94.
	5-5-36	

SCHOUTERRASSEN KV. VII.

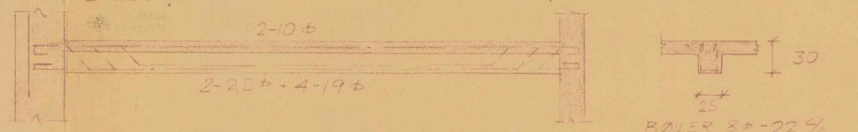
BUTIKKGULV BLOKK 37.



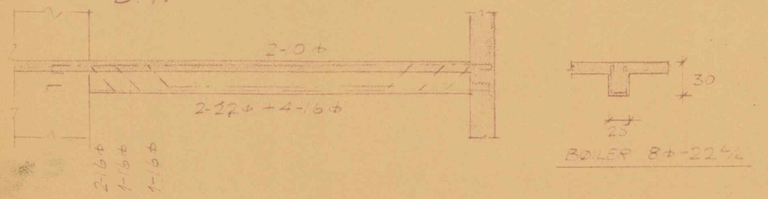
Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B.nr.
Bilag nr. 8
VII

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04065 29. MAJ. 1936
ANTAL BILAG 10

D.2.



D.1.



ALL JERNBETONG STØPES I BL. 1:3:3.
FORDELINGSJERN I PLATER 3-8Φ PR M.
BETONGBL. I KJELLERVEGGER SE TEGN. NR. 71.
FOR MÅL OG NOTER SE ARKITEKTENS TEGN.
NYTTELAST: BUTIK = 400 kg/m², BAKRUM = 200 kg/m².


SCHOUTERRASSEN
BUTIKKGULV KV. VII.
1:50 1933
SR-8-36 70

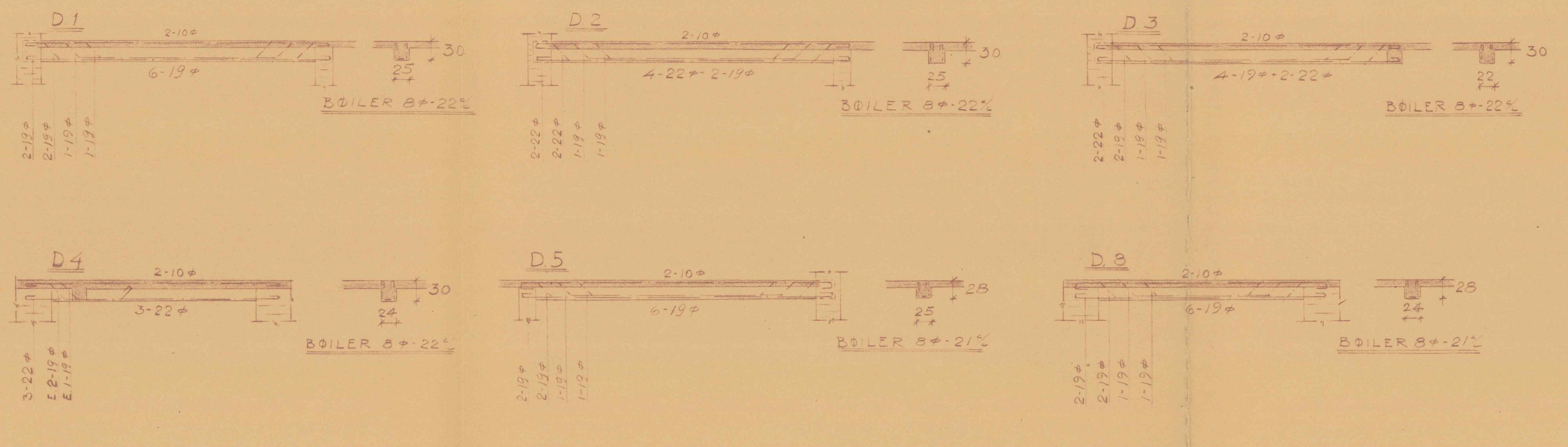
SCHOUTERRASSEN KV. VII

TAK

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B.nr.
Bilag nr. 11
VII

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04065 A 29 MAJ. 1936
ANTAL BILAG 10.





ALL JERNBETONG I BL. 1:3:3
FORDELINGSJERN 3-8⌀ PR. M.
FOR MÅL OG KOTER SE ARK. TEGN.
RUNDT VENTILÅPNINGER LEGGES 2-10⌀ HVOR INTET ANGITT
SØILER:
S1: 5 ETG. 25×25 + 4-13⌀ BØILER 8⌀-15%
S2: -·- 25×25 + 4-13⌀ BØILER 8⌀-15%

SCHOUTERRASSEN

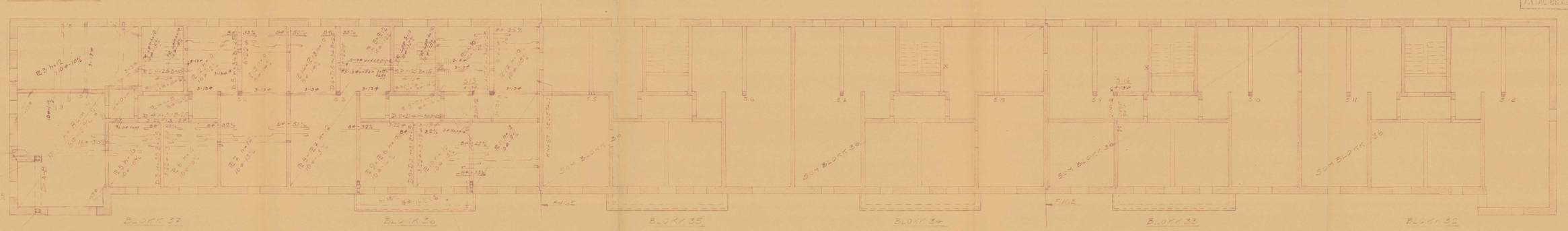
TAK KVARTAL VII

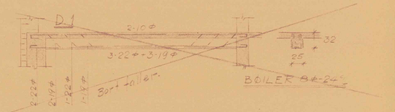
1/100 - 1/50 1033
KL 20/5-36 73

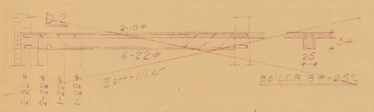
Aker Bygningsvesen
Sak 83 [illegible]
Bilag nr. 9
AMERS BYGNINGSKONTROLL
07065 A 29 MAI 1936
ANTALL BILAG 1D

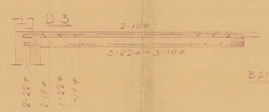
SCHOUTERRASSEN KV VII

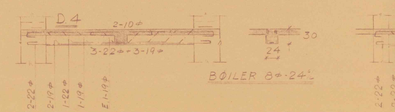
1ste BJELKELAG

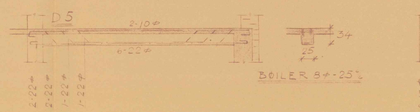


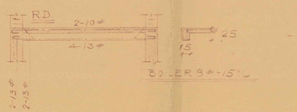


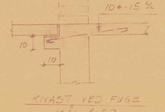


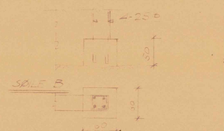


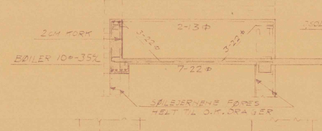


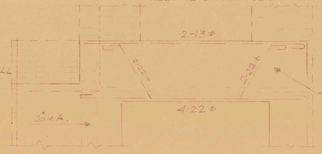












ALL JERNBETONG I BJ. 13.3
FORDELINGSJERN 3-8ø PR M
FOR MÅL OG NOTER SE ARK TEGN.
KJELLERVEGGER STØPES I BJ 15.7 MED 15% SPARSTEN
1 SOLH VEGGER
FASADENE LEGGES 2-1½ I TORP
FOR UTKRAGET PARTI SE TEGN. NR 74
SØILER:
S1 KJELLER 25.32+4-25ø+2-22ø+8ø-16%
S2 " " 30.30+4-16ø " " 8ø-16%
S3 = S12 = S2

SCHOUTERRASSEN

BJELKELAG KVARTAL VII

1:50 / 1:20 1936

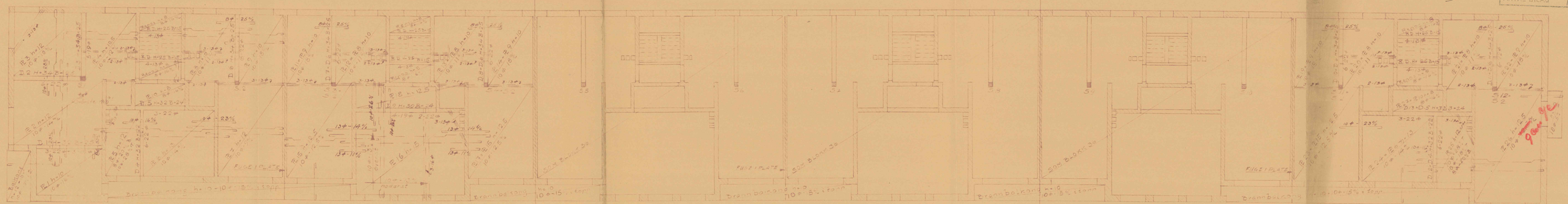
71

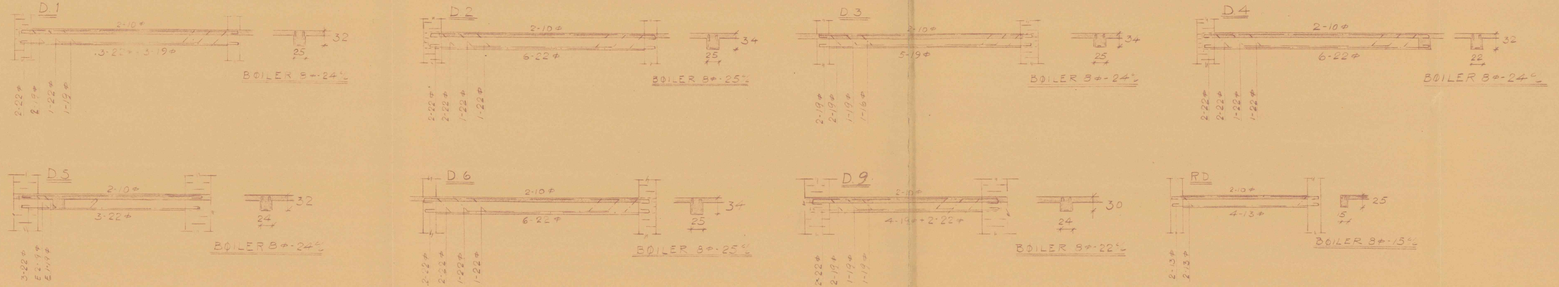
SCHOUTERRASSEN KV VII

TYPISK BJELKELAG

Akershusgården
Bnr. 85 1/0
Bilag nr. 10
sw 3
VII

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04065 - 29 MAI 1936
FAKTA BILAG 10





FLLJERNBETONG I BL 1313
FORDELINGSJERN 3-5Φ PR M
FOR MÅL OG KOTER SE ARK. TEGN
RUNDT VENTILÅPNINGER LEGGES 2-10Φ HVOR INTET ANGITT
SYLLER.
S1: 34 ETG. 25×25 + 4-13Φ BØILER 8Φ-15½
33 ETG. 25×25 + 4-19Φ — " — 8Φ-18½
32 ETG. 25×30 + 4-25Φ " — " —
31 ETG. 25×30 + 4-25Φ + 2-20Φ BØILER 8Φ-18½
S2: 34-3 ETG 25×25 + 4-13Φ BØILER 8Φ-15½
1 ETG 25×25 + 4-22Φ " — 8Φ-18½

SCHOUTERRASSEN

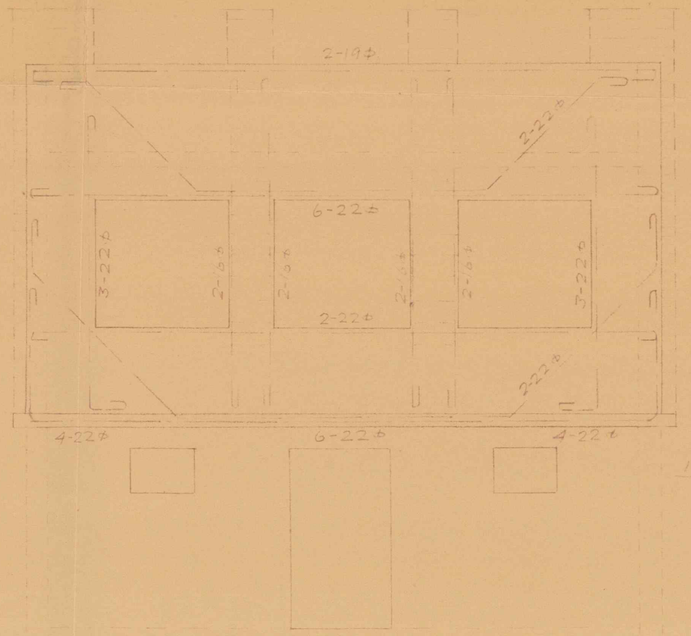
TYPISK BJELKELAG KVARTAL VII

1:100 1:50 1:20 1:10

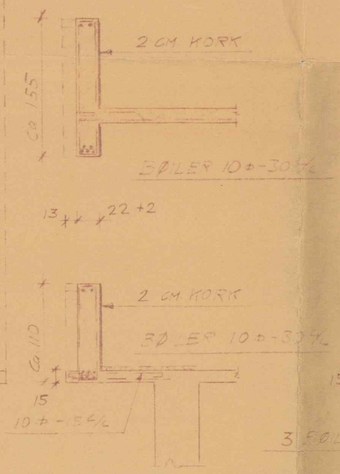
72

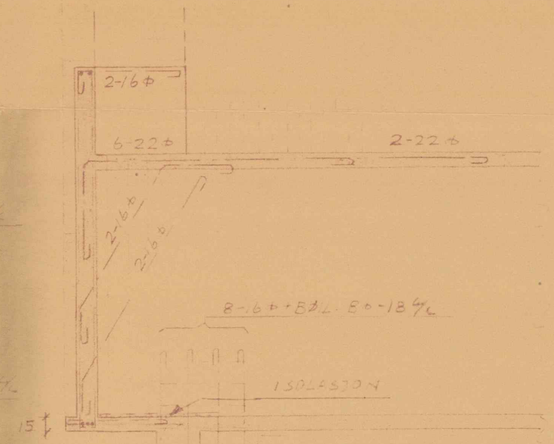
SCHOUTERRASSEN KV. VII

UTKRAGET PARTI

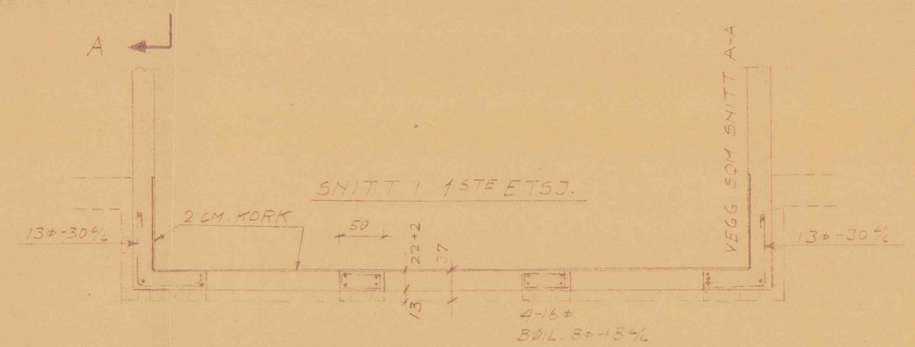


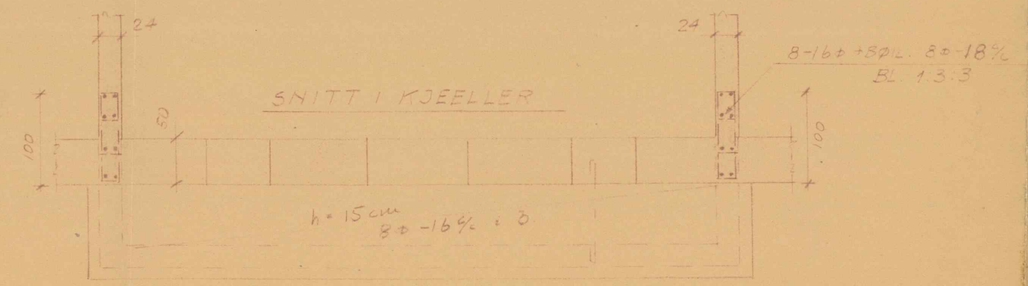
FASADE





SNITT A-A





ALL JERNBETONG STØPES I BLANDING 1:3:3.
KJELLERVEGGER STØPES I BL. 1:5:7, HVOR IKKE ANDET ER VIST
MED 15 % SPARSTEN I 50 CM. VEGGER.
FOR MÅL OG KOTER SE ARKITEKTENS TEGNINGER.
FOR BEFESTIGELSE AV FORBLENDING INNSTØPES 4 BÅND PR M²
DISSE BÅND BØR HELST VÆRE AV KOBBER (EVENT. GALV. JERN.)

Aker Bygningsvesen
G.nr. 88 B nr.
Bilag nr. 12

VII

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04065 * 29. MAJ. 1936
ANTAL BILAG 10

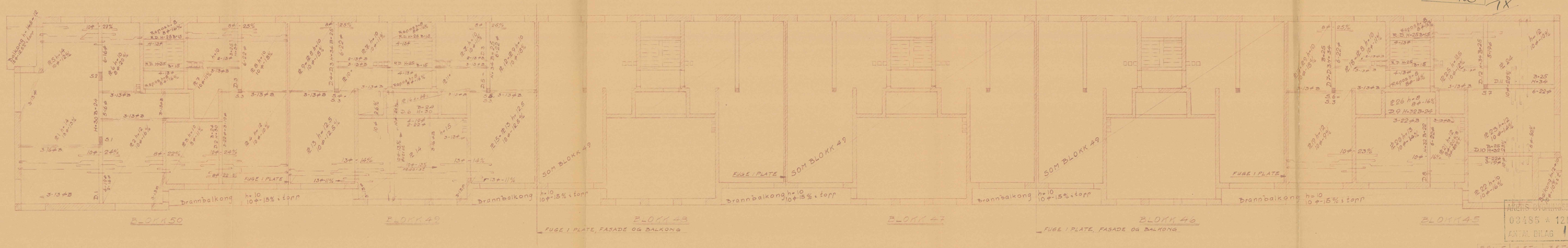
INGENIØRENE
SIGURD LUND & ARNE SØRTVEIT A/S

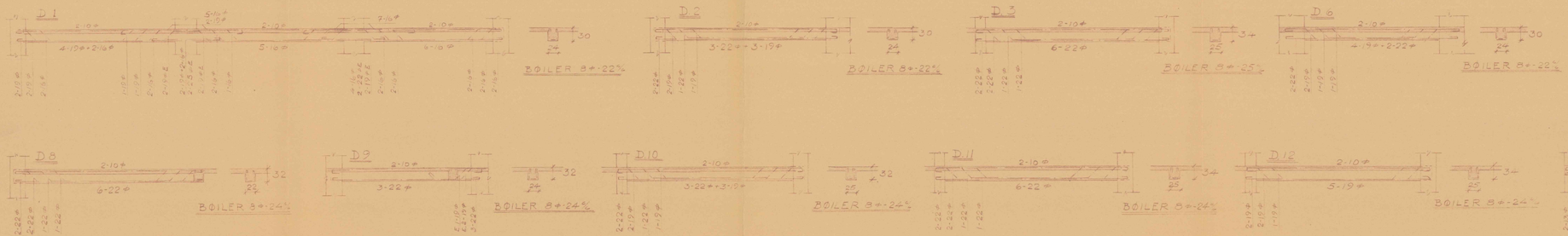
SCHOUTERRASSEN
UTKRAGET PARTI KV. VII

1:50	1033	74.
	18-5-36	

SCHOUTERRASSEN KV. IV

TYPISK BJELKELAG





BØILE	1 ET.	2 ET.	3 ET.	4 ET.	5 ET.
S 1	6-10#	6-10#	6-10#	6-10#	6-10#
S 3	3-10#	6-10#	6-10#	6-10#	4-10#
S 7	25+25	4-10#	4-10#	26+30	25+25
	4-13#	4-19#	4-19#	4-22#	4-22#

ALL JERNBETONG I BL. 13 B
FORDELINGSJERN 3-8# PR. M.
FOR MÅL OG KOTER SE ARK. TEGN.
RUNDT VENTILÅPNINGER LEGGES 2-10# HVOR INTET ANG. IT.

Aker Skattegavosen
Sm. 85
Ell. nr. 12

ARENDAL BYGNINGSKONTROLL
03185 - 12 MAI 1936
ANTALL BILAG 10

SIGURD LUNDE

SCHOUTERRASSEN

TYPISK BJELKELAG KV. IV

M. 1:100 - 1:50 — 1933

K.L. 34-35

92

SCHOUTERRASSEN KV. VII

JERNBJELKER OVER VINDUSÅPNINGER.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 88 | 2
Bilag nr. 13
av 3
VII

Hvor spekket mur ∠ 65×65×7 i tillegg

13 cm plater med 4.5 m. spenn — Almindelige balkonger

10.5 cm plater m. 4.0 m. spenn — Brand balkonger

Muråpninger	Teoretiske spennvidder	$\frac{l^2}{8}$	Kopplengder	Uten last fra plate " " " balkong. Last = 1100 kg/m. Kg.m.	Profil	σ kg/cm²	Uten last fra plate med " " balkong. 1800 kg/m. Kg.m.	Profil.	kg/cm²	Med last fra plate uten " " balkong. 2550 kg/m. Kg.m.	Profil	kg/cm²	Med last fra plate " " balkong. 3200 kg/m. Kg.m.	Profil	kg/cm²	Uten last fra plate med " " balkong. 1450 kg/m. Kg.m.	Profil	kg/cm²	Med last fra plate " " " balkong. 2850 kg/m. Kg.m.	Profil	kg/cm²	Med last fra plate uten " " balkong. Kv. IX 2200 kg/m. Kg.m.	Profil	kg/cm²	Med last fra plate med " " balkong. Kv. IX 2550 kg/m.	Profil.
0.67	0.87	0.095	0.93	105	2 INP. 8		171	2 INP. 8	440	242	2 INP. 8	620	304	2 INP. 8	780	138	2 INP. 8		270	2 INP. 8	700	210	2 INP. 8	540		2 INP. 8
1.38	1.58	0.31	1.68	340	1 2 INP. 8		560	2. 2 INP. 10	820	790	3 2 INP. 10	1180	990	4 2 INP. 12		450	5 2 INP. 8	1150	885	6 2 INP. 12		680	7 2 INP. 10			3 2 INP. 10
1.51	1.71	0.37	1.85	407	7 2 INP. 8	1040	665	8 2 INP. 10	980	940	9 2 INP. 12	860	1180	10 2 INP. 12	1080	536	11 2 INP. 10	790	1050	12 2 INP. 12	960	815	8 2 INP. 10	1200		12 2 INP. 12
2.13	2.33	0.68	2.51	750	13. 2 INP. 10	1100	1220	14 2 INP. 12	1110	1730	15 2 INP. 14		2180	16 2 INP. 16		990	17 2 INP. 12		1940	18 2 INP. 14	1180	1500	15 2 INP. 14			15 2 INP. 14
2.26	2.46	0.75	2.68	825	19 2 INP. 12		1350	20 2 INP. 14		1920	21 2 INP. 14	1180	2400	22 2 INP. 16		1090	23 2 INP. 12		2140	24 2 INP. 16		1650	21 2 INP. 14			21 2 INP. 14
2.38	2.58	0.83	2.80	915	25 2 INP. 12		1500	26 2 INP. 14		2120	27 2 INP. 16		2660	28 2 INP. 16	1140	1200	29 2 INP. 12	1100	2360	30 2 INP. 16	1010	1830	26 2 INP. 14	1120		27 2 INP. 16
2.76	2.96	1.10	3.22	1210	31 2 INP. 12		1980	32 2 INP. 14	1200	2800	33 2 INP. 16	1200	3500	34 2 INP. 18		1600	35 2 INP. 14		3140	36 2 INP. 18		2420	33 2 INP. 16			33 2 INP. 16
2.87	3.07	1.18	3.33	1300	37 2 INP. 12	1190	2120	38 2 INP. 16		3000	39 2 INP. 18		3780	40 2 INP. 18	1170	1710	41 2 INP. 14		3360	42 2 INP. 18		2600	43 2 INP. 16	1110		39 2 INP. 18
3.01	3.21	1.30	3.47	1430	43. 2 INP. 14	870	2340	44 2 INP. 16	1000	3320	45 2 INP. 18	1030	4150	46. 2 INP. 20	970	1890	47 2 INP. 14	1160	3700	48 2 INP. 18	1150	2860	45 2 INP. 18	890		45 2 INP. 18

0.77-0.80 pos 49
1.01 " 50.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04065 ✱ 29. MAJ. 1936
ANTAL BILAG 10

W. for 2 INP. 8 = 39 cm³, for 2 INP. 10 = 68.4 cm³, for 2 INP. 12 = 109.4 cm³, for 2 INP. 14 = 163.8 cm³, for 2 INP. 16 = 234 cm³, for 2 INP. 18 = 322 cm³ og for 2 INP. 20 = 428 cm³.

INGENIØRENE
SIGURD LUND OG ASBJØRN AASS

SCHOUTERRASSEN A/S

KVARTAL NR. VII. BLOKK 32, 33, 34, 35, 36, 37.

BRØDRENE JOHNSEN . MURMESTRE A/S

KRISTOFER LANGE . TH. CHR. HAUFF . ARKITEKTER . OSLO . MARS 1936.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10142 * 14 DEC 1936

337.

Aker Bygningsråd
Sak 93/36
Blad nr. 25
OMJ
1/11

32. 33. 34. 35. 36. 37.

MOT NORD-VEST.

MOT SYD-VEST.

MOT SYD-ØST.

MOT NORD-ØST.

M/T. = 1:100 10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 35 40 MTR.

195,36 M
2715 M

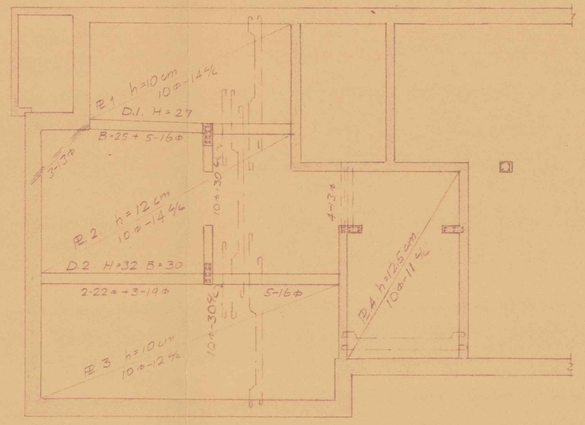
SCHOUTERRASSEN KV. IX

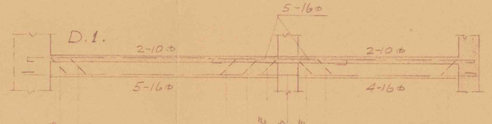
KJELLERGULV. OG FUNDAMENTER.

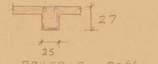
Aker Byggingsvesen
Dnr. 85 B.nr.
Bilag nr. 106
IX

AKERS BYGNINGSKONTROLL
03485 ✱ 12. MAJ. 1933
ANTAL BILAG 10

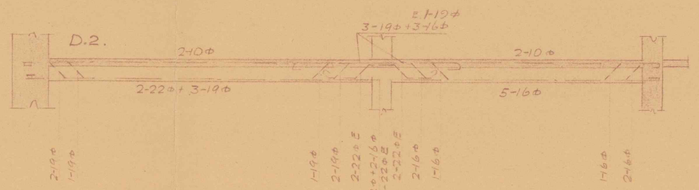
BLOKK 50

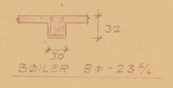




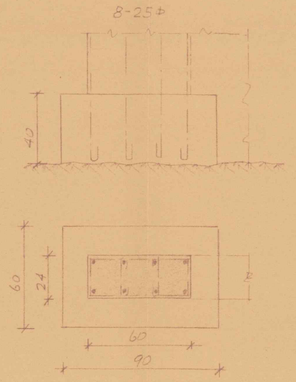


BØLER 8ø-20%

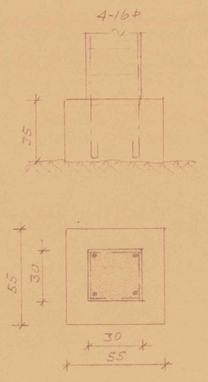




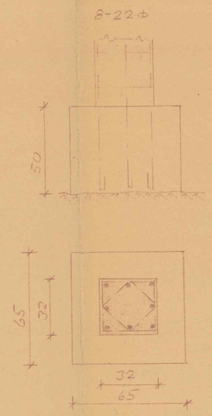
BØILER 8ø-23%



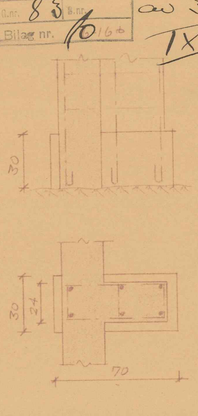
S.1



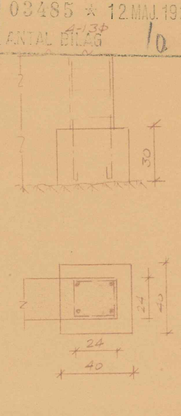
S.3.



S.7.

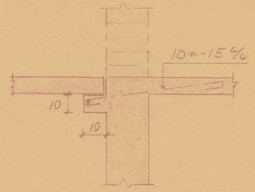


S.8.



S.10.

SØILEFUNDAMENTER MÅL 1:20



KNAST VED FUGE
I 1STE BD.-LAG
M.1:20

ALL JERNBETONG STØPES I BL. 1:3:3
FORDELINGSJERN I PLATER 3-8ø PR.M.
FOR MÅL OG NOTER SE ARK.-TEGNINGER
FOR KJELLERVEGGER SE TEGN. NR. 91.

INGENIØRENE
SIGURD LUND & ASBJØRN ANS

SCHOUTERRASSEN KV IX

KJELLERGULV BLOKK 50
OG SØILEFUNDAMENTER

1/100, 1/50 1/20 — 1933

LH — 9-5-36

90.

SCHOUTERRASSEN A/S KVARTAL VII BLOKK 32.33.34.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF - ARKITEKTER. OSLO, MAJ 1936.

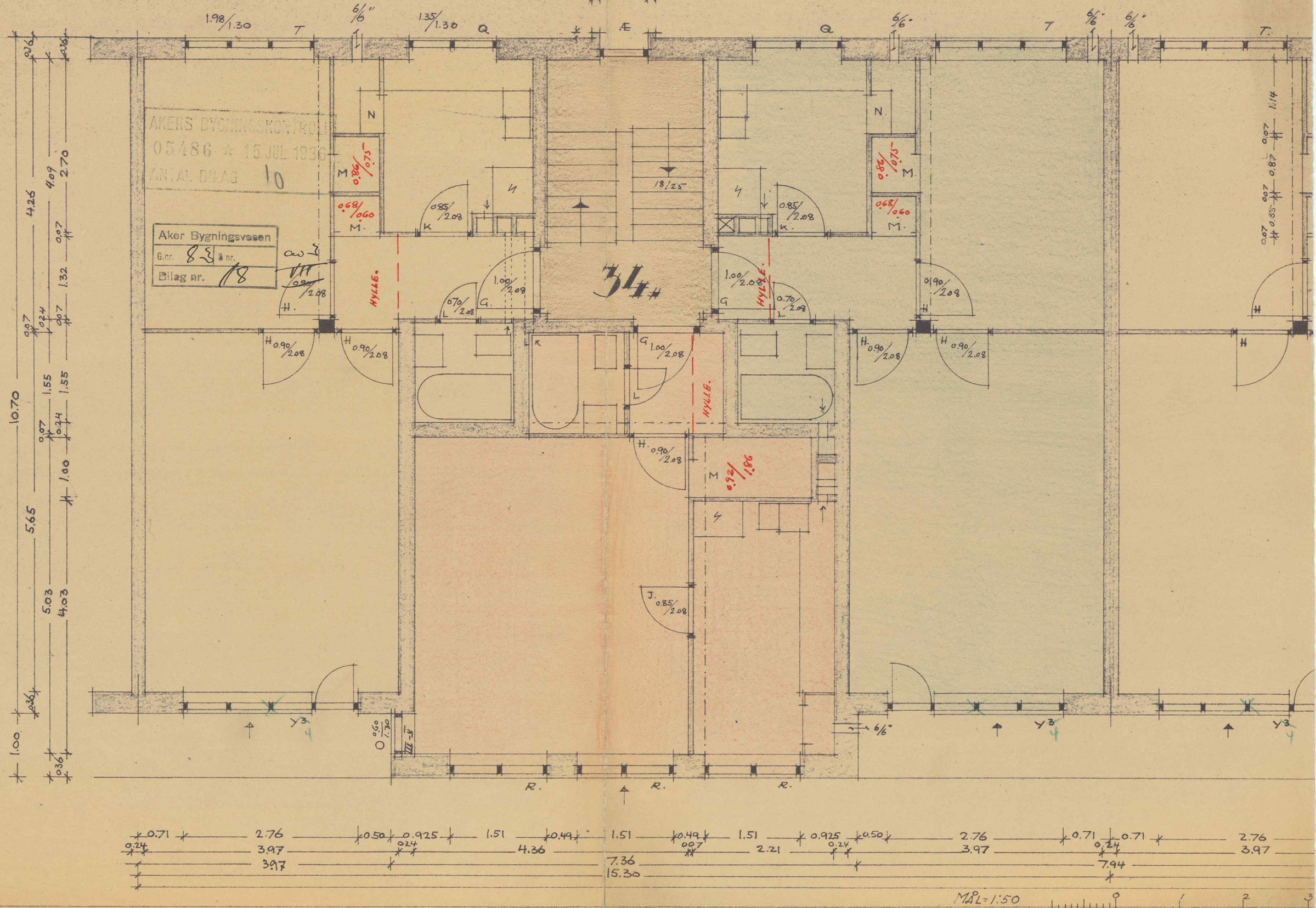
ETASJEPLAN

374


AKER HELSERÅD
LØPE NO. 246
1936

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05486 * 15. JUL. 1936
ANTAL BILAG 10

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B nr.
Bilag nr. 18



MÅL=1:50



SCHOUTERRASSEN - KV. VII - BLOKKE: 35·36·37.
SOKKEL I HELLER - PORTALER & TRIN I GRANIT.
OSLO MAI 1936. KRISTOFER LANGE - TH. CHR. HAUFF, ARK.
1:50.
379.
35.
36.
37.
Aker Bygningsrådet
G.nr. 83 B nr.
Bilag nr. 22
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10135 ★ 14 DEC. 1936
ANTAL BILAG
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 117
17/12. 1936

SCHOUTERRASSEN A/S · KVARTAL VII BLOKK 32,33,34,35,36,37.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

KRISTOFER LANGE. TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER. O/LO MARS. 1936.

LEILIGHETER 368 - 484.

336.

r. Bygningsvesen
a.nr. 83 a.u.
Bilag nr. 336

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10142 - 14.DEC.1936
ANTAL BILAG 3

TAKPLAN.

BEBYGGET AREAL: 1041,4 M² = 5,207 = ETJ.M² = 6 OPG. = I ALT 90 LEIL. - 30 a 1 RUM, 55 a 2 RUM & 5 a 3 RUM.

ETASJEPLAN I - V.

KJELLER.

VASKERI

RULLE.

KOM. SØPPR.

GANG

BUTIK - MELK OG BRØD M.V.

NB. 1. ETJ. GULV: + 91,05

MÅL 1:100

BALKONGDYBDE IHHT RAMMETILLATELSE 27 10 99 Tor K. Horch

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SCHOUTERRASSEN BRL	PROSJEKT NR.	9807
	PLANER 83/183	TEGNING NR.	1.02
DATO	15.02.99	SIGN.	TKH
MÅL	1:100	REVISJON NR.	01

NB ARKITEKTER AS

5

13-23

SCHOUTERRASSEN A/S KVARTAL VII BLOKK 35.36.37.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

KRISTOFER LANGE – TH. CHR. HAUFF – ARKITEKTER. OSLO, MAJ 1936.

KJELLER.

377

Aker Bygningsarkiv
Sak 8 21
Tilegnet nr.

AKER HELBERAD
LØPE NR. 117
17/12 1936

OSLO KOMMUNES CYKLINGSKONTROLL
10135 * 14.DEC.1936

37.

36.

35.

BUTIKK.

GANG.

VASKERI

VOMM. SØPPELRUM.

RULLE

MELKEKJØL.

SLUK.

WC.

AREA.

MÅL 1:50

20 M.

SCHOUTERRASSEN A/S · KVARTAL VII BLOKK 32, 33, 34, 35, 36, 37.

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

LEILIGHETER 365 - 414.

KRISTOFER LANGE · TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER. OSLO MAR. 1936.

336.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10142 - 14 DEC. 1936
ANTAL BILAG 3

Aker Bygningsvesen
Gnr. 83 Bnr. 227
Bilag nr.

TAKPLAN.

BEBYGGET AREAL: 1041.4 M² = 5.20% ETJ.M² · 6 OPG.M³ IALT 90 LEIL. - 30 a 1 RUM, 55 a 2 RUM & 5 a 3 RUM.

ETASJEPLAN I - V.

KJELLER.

VASKERI

RULLE.

KOM. SØPP.R.

GANG +88.83

BUTIK - MELK OG GRØ N.V.

NB. I ETJ. GULV. + 91.05

MÅL 1:100

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1174-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f,

under 31/3.1936 *anmeldte byggearbeide*

våningshus , Schouterrassen, kvartal VII,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 183,

tomt nr. - *vei* 419,

tilhørende A/S. S c h o u t e r r a s s e n ,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/11.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/5.1938.

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/2.1938.

Feiermesteren, den 17/11.1937.

Aker bygningskontroll 19de august 1938.

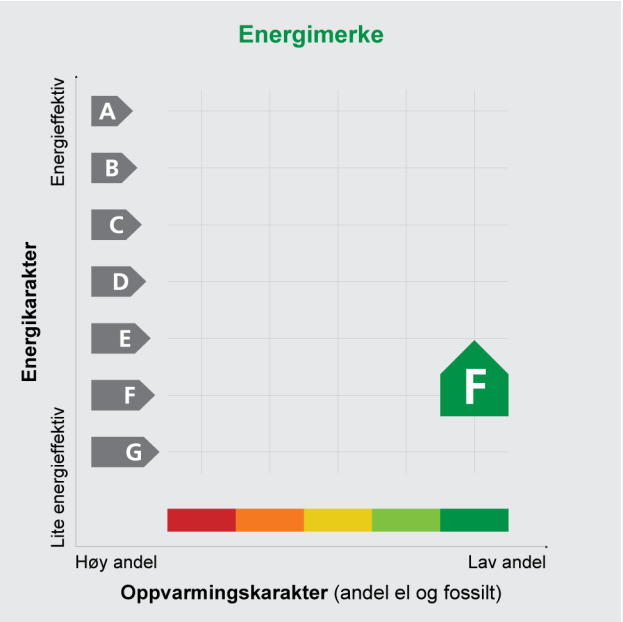
Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Sendt 23/8.38

ENERGIATTEST

Adresse	Schouterrassen 13
Postnr	0573
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	452 / H0302
Gnr.	83
Bnr.	183
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2022-1357708
Dato	10.02.2022



Innmeldt av	Blanca Gravador

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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:	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Schouterrassen 13
Postnr/Sted: 0573 Oslo
Leilighetsnummer: H0302
Bolignr: H0302
Dato: 10.02.2022 17:11:55
Energimerkenummer: A2022-1357708
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Blanca Gravador

Gnr: 83
Bnr: 183
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

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 elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Schouterrassen 13





Prisantydning Kr. 3 950 000,-
Boligtype Andelsleilighet
BRA-I 31kvm

Selger Julie R. Hopshaug
90 26 63 94
julie@hopshaug.no

Attraktiv 2-roms med 10kvm balkong og fjordutsikt!

Nytt bad i 2019 og varmtvann/fyring inkludert.



Har du spørsmål angående boligen?

Ta kontakt med selger per telefon
eller e-post:

julie@hopshaug.no
90 26 63 94

Fakta om hjemmet

KORT OM BOLIGEN

- Usjeneret beliggende i tredje etasje
- Herlig balkong på hele 10,5 kvm med utsikt mot Oslofjorden
- Lekkert bad pusset opp i 2019 i regi av borettslaget med opplegg for vaskemaskin
- Originalt tregulv og takhøyde på 2,63 meter
- Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys
- Soverom uten innsyn og vendt ut mot rolig område
- Varmtvann og fyring inkludert i fellesutgifter
- Bod i kjeller medfølger
- Godt opparbeidet og populært borettslag
- Fellesvaskeri
- Felles sykkelrom i kjeller

Her vil du bo i et veldrevet borettslag i et populært tilbaketrukket nabolag på toppen av Rosenhoff. Boligen har nærhet til alt av kollektivtrafikk - men ligger skjermet fra støy på en topp med nydelig utsikt over byen. I nærhet finner du fantastiske Torshovdalen,
Carl Berners plass samt Kiwi, Rema 1000, Coop Mega, restauranter og andre kulturtilbud. Dette er en beliggenhet der du får i pose og sekk med umiddelbar nærhet til byliv, men også en mulighet til å trekke deg tilbake i rolige omgivelser.

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER

Denne salgsoppgaven er utarbeidet for å gi interessenter et best mulig beslutningsgrunnlag. Opplysningene er basert på tilgjengelig dokumentasjon og informasjon. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsoppgaven med
vedlegg, herunder tilstandsrapport og øvrig dokumentasjon, samt foreta egne undersøkelser av boligen før bud inngis. Salget reguleres av avhendingsloven.

INNHOLD

Leiligheten ligger flott og usjenert til i tredje etasje og inneholder:
Entre/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong på ca 10,5 kvm, soverom og bad/wc.
I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca 2,5 kvm, samt tilgang til bruk av fellesvaskeri og sykkelrom etter gjeldende regler.

NØKKELINFORMASJON

Adresse:
Schouterrassen 13, 0573 OSLO

Prisantydning
Kr. 3 950 000,- +omk

Fellesgjeld
Kr 157.683,-

Omkostninger
Kr 1090,- i omkostninger

Totalt ink. fellesgjeld og omkostninger
Kr. 4 108 773,-

Felleskostnader totalt
Kr 4307,-/mnd

BRA-I
31 kvm

BRA-E
2,5 kvm

Balkong
10,5 kvm

Eierfom
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

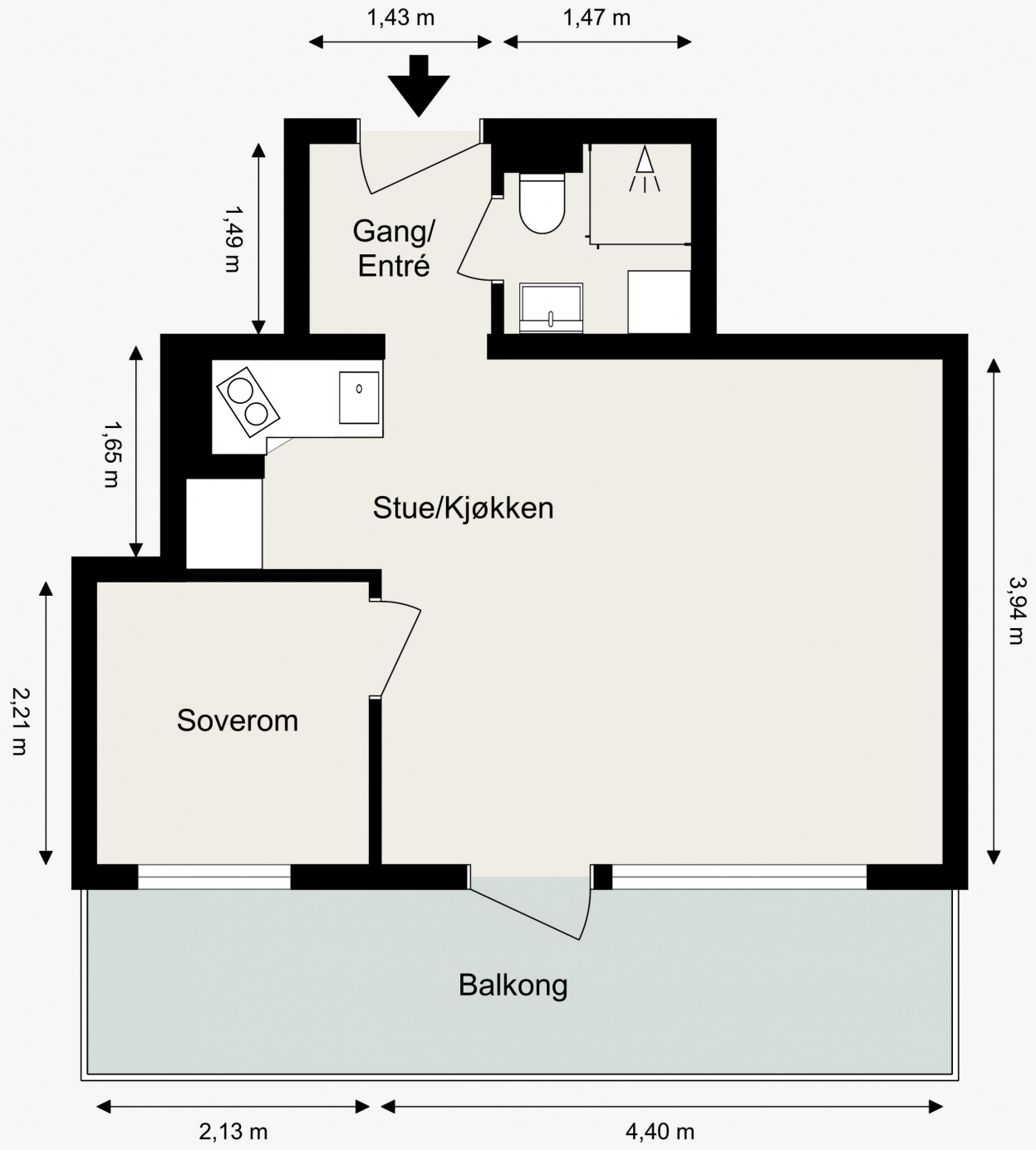
Byggeår
1937

Energimerke
Energifarge grønn og bokstav F

Tomt
19 467 kvm eiet

Matrikkel
Gårdsnummer 83, bruksnummer 183, andelsnr. 452 i Schouterrassen Borettslag med orgnr.: 977 593 787 i Oslo Kommune.

Plantegning



3. Etasje

Schouterrassen 13

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme





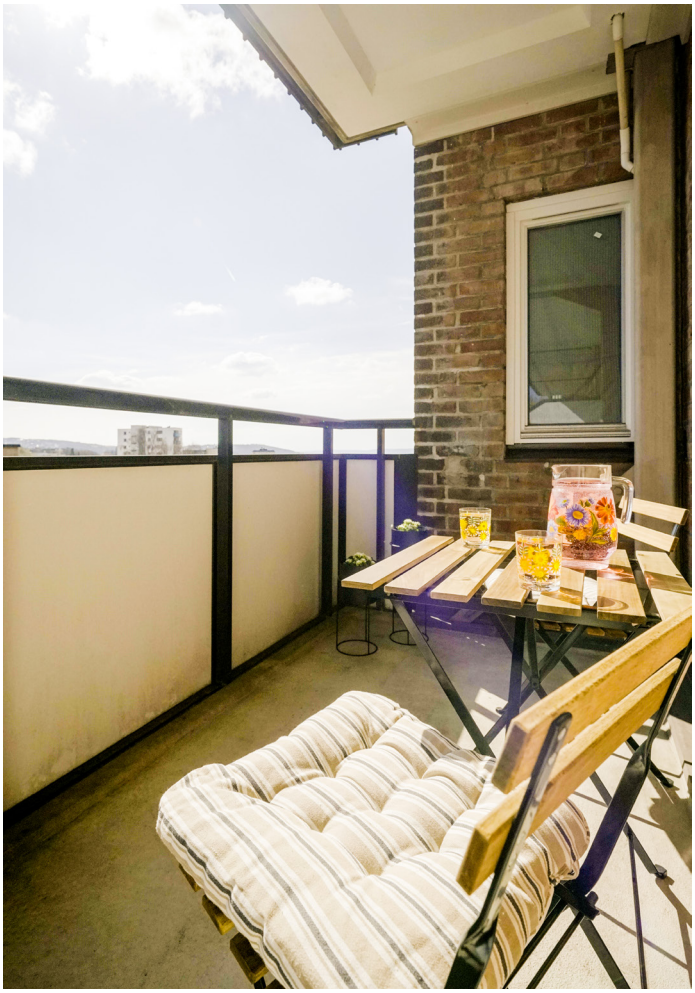






























































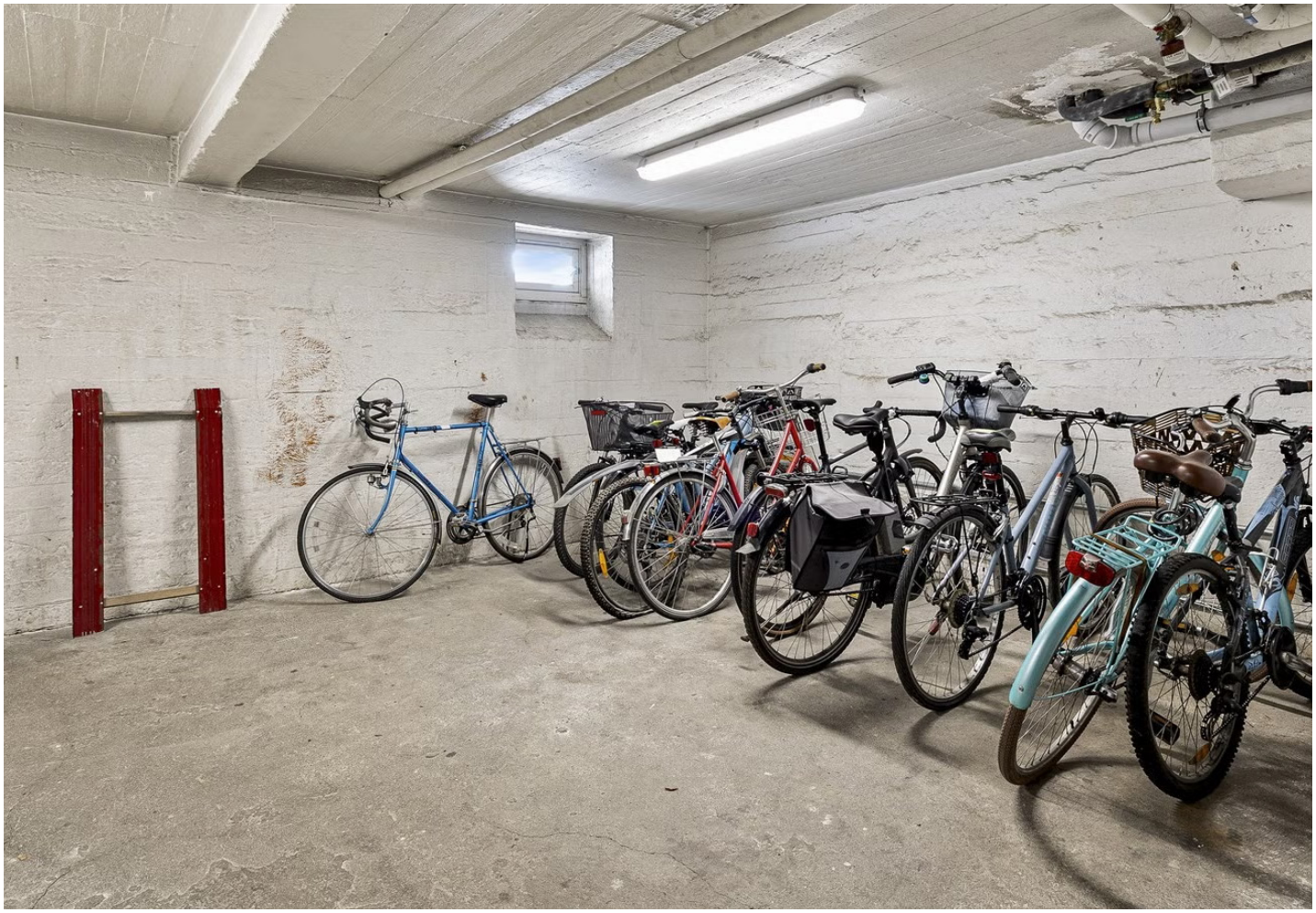















2
28


2




15


RIKS TOTO
Nærbutikken Schouterrassen
Nærbutikken Schouterrassen
Lørdag / søndag
8-23 9-23
Nærbutikken Schouterrassen
Nærbutikken Schouterrassen
LØRDAG LOTTO
Mineralvann
59,00
Wienervarer, donuts & boller
29,00
postnord
DHL


31 Tonsenhagen


Til leie
Tlf. 413 18 058
Til leie
Tlf. 413 18 058
KIWI
mini
pris
Bli KIWI PLUSS-kunde
FÅ 15% BONUS
på all fersk frukt og grønt
BLI KIWI PLUS-KUNDE OG FÅ
15%
1-23
FRISØR Natalijass
22 09 81 02
NATALI IASS
SALONG


CARLS




RODELØKKENS
KOLONIHAGER

Ditt nye nabolag

SINSEN / ROSENHOFF

Boligen har en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet mellom Rosenhoff og Sinsen – et populært og etablert område med en fin balanse mellom byliv og grønne omgivelser. Her bor du tilbaketrukket, men med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Det er få minutters gange til både Rosenhoff, Sinsenterrassen og Sinsen T, med tilgang til trikk, buss og T-bane. Carl Berner fungerer som et viktig knutepunkt i nærområdet, og gir enkel forbindelse til resten av byen. Dette gjør hverdagslogistikken enkel, enten du pendler til jobb eller skal bevege deg rundt i byen.

I umiddelbar nærhet finner du Nærbutikken Schouterrassen, i tillegg til flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Bunnpris. Carl Berner byr også på et variert servicetilbud med blant annet apotek, bakeri, kaffebarer, blomsterbutikk og andre nisjebutikker. Grünerløkka ligger i behagelig gangavstand, med sitt rike utvalg av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud. Ringnes Park med kino, serveringssteder og forretninger er også lett tilgjengelig.

For den trenings- og friluftsinteresserte finnes det et bredt tilbud i nærområdet. Flere treningssentre ligger innen kort avstand, og det er gode muligheter for både organisert og uorganisert aktivitet. I tillegg har området kort vei til noen av Oslos mest attraktive grøntområder og parker, som Torshovdalen, Tøyenparken, Botanisk hage, Sofienbergparken og Birkelunden.

Akerselva ligger like i nærheten og byr på flotte turmuligheter langs elvebredden, både mot sentrum og nordover mot Maridalsvannet. Her er det også gode sykkelmuligheter, enten du ønsker en rolig tur eller lengre turer innover i marka. For den som ønsker rask tilgang til større turområder, er både Lillomarka og Sognsvann lett tilgjengelig.

BESKRIVELSE AV TOMT
Pent opparbeidet fellesareal med plener, plantekasser, diverse beplantning og lekestativ. Asfalterte stikkveier og utebelysning.

NØKKELINFORMASJON

SELGER
Julie Røbekk Hopshaug

OVERTAKELSE
Etter nærmere avtale.

Det er mulighet for rask overtakelse om ønskelig.

TAKST
Tilstandsrapport datert 01.04.2026 utført av André Svane Hansen ved Taksator AS.
Informasjon hentet fra tilstandrapport, for ytterligere informasjon om eiendommen se vedlagt rapport.

BOLIGEN
2-roms andelsleilighet med balkong beliggende i bygningens 3. etasje.

Vinduer:
Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren har kikkehull og sikkerhetslås. Profilerte malte innerdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkonggulv av betongdekke. Rekkverk av stålkonstruksjon med plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer samt jordfeilbryter, 4 fordelingskurser. Hovedsikring 32 Amp. Det er montert selvavlesende strømmåler.

Følgende har blitt tildelt tilstandsgrad 2 i overnevnte rapport, og krever ikke umiddelbare tiltak:

- Vinduer /balkongdør: Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Tiltak vinduer: Det anbefales jevnlig kontroll av tetningslister og beslag. Ved tegn til punktering eller redusert funksjon bør enkeltkomponenter eller hele enheter vurderes skiftet ut for å opprettholde tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Tiltak balkongdør: Det anbefales justering av dør og beslag, samt smøring av bevegelige deler. Dersom problemet vedvarer, bør komponenter kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

- Dører: Entrédør tar i karm. Tiltak: Det anbefales justering av hengsler og kontroll av dørblad og karm. Ved behov kan mindre justeringer av dørblad være tilstrekkelig. Dersom årsaken er skjevheter i konstruksjon, bør dette vurderes nærmere.

- Etasjeskille /gulv mot grunn: Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca 20 mm gjennom hele rommet. Tiltak: Dersom et jevnere gulv ønskes kan dette rettes ved avretting eller justering av gulvkonstruksjonen i forbindelse med oppgradering av overflater. Mindre avvik kan også kompenseres ved tilpasning av overflatebelegg eller ved senere rehabilitering av gulvet.

- Ventilasjon: Bygningen har naturlig avtrekk slik det var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag. Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet. Skjulte installasjoner er ikke verifisert. Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt. Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden. Tiltak: Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameiet der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på radiatoranlegget. Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og utskifting av enkeltkomponenter ved behov. På sikt bør det påregnes oppgradering eller fornyelse av radiatoranlegget for å sikre stabil drift og bedre energieffektivitet.

- Ventilasjon: Baderommet har kun naturlig ventilasjon. Dette er en vanlig løsning da bygningen ble oppført, men er dårligere enn dagens krav. Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Alternativt bør eksisterende ventilasjonsmuligheter forbedres, for eksempel ved etablering av ventiler eller vifte for bedre luftgjennomstrømming.

- Overflater kjøkken: Det er registrert stedvise bruksmerker og svelleskader utover det man kan forvente av normal bruksslitasje. Tiltak: Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadde overflater bør repareres eller skiftes ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.

- Avtrekk kjøkken: 1: Avtrekksventil er plassert inne i et skap. 2: Manglende forsert ventilasjon. Tiltak 1: Det anbefales å flytte avtrekksventilen til en åpen plassering i rommet, slik at luft kan trekkes fritt. Alternativt må skapet tilpasses med tilstrekkelige åpninger som sikrer god luftgjennomstrømming. Tiltak 2: Ingen tiltak er nødvendige pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsforhold:
Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt eiendommen er regulert til blant annet bolig, vei, forretninger, kontor, parkering, fellesområder, lek og opphold, samt allmennyttige formål. Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde med varierte funksjoner.

Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste med status som spesialområde for bevaring. Dette innebærer at det kan være begrensninger knyttet til endringer av fasade og bygningsmessige uttrykk. For ytterligere informasjon vises det til Byantikvaren i Oslo kommune.

Det foreligger enkelte pågående og planlagte byggesaker i nærområdet. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:
Det er utstedt ferdigattest for boligblokken, datert 1938. Videre foreligger ferdigattest for nye balkonger, datert 2001, samt ferdigattest for rehabilitering av bad, datert februar 2020.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke er en garanti for at det ikke er utført arbeider i ettertid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er anbefalt at alle interessenter setter seg inn i reguleringskartet og bestemmelser for nærområdet.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til originale byggetegninger da kjøkkenet var tidligere i et eget rom som har blitt utvidet og gjort om til soverom, og der det opprinnelig var et kott er det etablert et kjøkken og fjernet veggen mot stue. Det antas at det ikke er foretatt byggemelding til kommunen, og det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringene i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommune og styret, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Det er ikke kjent om soverommet er godkjent for varig opphold. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i boligen og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

RADONMÅLING
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

OPPVARMING
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg med oppvarming gjennom radiatorer. Elektriske varmekabler på bad/wc.

PARKERINGSFORHOLD
Det er beboerparkering tilgjengelig i Schouterrassen gate og området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kun kr 3850,- pr år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr 1300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

TV/INTERNETT
Telia er leverandør av kabel-tv og bredbåndstjenester. Grunnpakke for både kabel-tv og internett er inkludert i månedlige felleskostnader. Du som beboer kan velge mellom følgende valg:

1. TV og internett:
- TV & Strømming med 30 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
- 1 stk. Telia box eller 1 stk. TV boks Mikro
- Bredbåndshastighet 100 Mbps

2. Kun internett:
Bredbåndshastighet 500 Mbps

3. Kun TV
- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
- 1 stk. TV box Mikro (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)

Ved flytting må dekoder og annet utstyr fra Telia returneres eller overføres til ny beboer. Se Telia.no eller kontakt Telia for mer informasjon.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN

Leiligheten ligger flott og usjenert til i tredje etasje og inneholder Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong på ca. 10,5 kvm, soverom og bad/wc. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 2,5 kvm, samt tilgang til bruk av fellesvaskeri og sykkelrom etter gjeldende regler.

ENTRÉ
Leiligheten har en praktisk og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det etablert funksjonelle løsninger med hyller og knagger som gir en ryddig og oversiktlig inngangssone. Entréen gir et godt førsteinntrykk og en naturlig overgang videre inn i boligen.

LYS STUE
Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater og balkongdør som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en god utforming som gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, spiseplass og øvrig møblement etter behov. Den gode takhøyden på ca. 2,63 meter bidrar til en romslig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

USJENERT BALKONG
Leiligheten disponerer en romslig og usjenert balkong på ca. 10,5 kvm, med sydøstvendt beliggenhet. Balkongen har god plass til både sittegruppe, planter og øvrig utemøblement, og egner seg godt som en ekstra uteplass store deler av året. Balkongen vender mot borettslagets grønne og bilfrie fellesarealer, med god avstand til nærliggende bebyggelse. Her kan man nyte rolige omgivelser og utsyn mot Bjørvika og Oslofjorden.

SKJERMET SOVEROM
Soverommet ligger skjermet og tilbaketrukket i boligen, uten direkte innsyn. Rommet har plass til seng og oppbevaringsløsninger, og oppleves som rolig og privat. Det er godt med oppbevaring med en plassbygget hylle som medfølger leiligheten. Rommets plassering gir gode forutsetninger for en stille og behagelig nattesøvn.

ÅPENT KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, men oppleves samtidig som delvis adskilt. Løsningen gir et sosialt og funksjonelt kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i tre, med herdet glass mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn i høyskap og kjøleskap, samt frittstående fryser plassert i overskap. Alle hvitevarer medfølger. Kjøkkenet ble pusset opp i 2011.

LEKKERT BAD FRA 2019
Badet er lekkert flislagt og totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2019. Rommet fremstår moderne og funksjonelt, med innredning bestående av servant med ettgreps blandebatteri, servantskap, vegghengt speil med belysning, dusj med innfellbare dusjdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulv, som gir god komfort.

OVERFLATER

GULV
Malt originalt tregulv i entré, stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad/wc.

VEGGER
Malte flater i entré, stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad/wc.

TAK
Malt himling i entré, stue/kjøkken og soverom. Malt glatt himling med downlights på bad.

HVITEVARER
Alle hvitevarer på kjøkken, inkludert fryseboks i skapet, medfølger leiligheten. Leveres uten noen form for garantier.

AREALER
Bruksareal: 31 kvm.
Ekstern bod: 2,5kvm
Balkong: 10,5kvm

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ENERGIKLASSE
Energifarge grønn og bokstav F

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.
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, vmens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

INNBO OG LØSØRE
- Plassbygget hylle på soverom medfølger leiligheten.
- Lampeskjerm på soverom medfølger ikke.

Deler av øvrig interiøret kan overtas av ny eier etter avtale. Dette gjelder kun:
- Vaskemaskin
- Sofa
- Sofabord
- Stueteppe hvitt
- Seng
- Spisebord m/6 stoler
- Bord m/2 stoler på balkong (gjelder kun sort/brunt sett)

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 3 950 000,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 4307,-

FELLESGJELD
Kr. 157.683,18,-

FORMUESVERDI
Kr. 923.350,-

IN-ORDNING
JA

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Om fellesgjelden innfris blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 2623,- per måned. Det er anledning til å nedbetale lånet to ganger i året, henholdsvis i mars og september (den 15. i begge månedene), forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Se USBL sine nettsider for mer informasjon.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Varmtvann/fyring, kabel-tv/internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Kr. 2623,- Felleskostnader
Kr. 1032 Avdrag IN-lån
Kr. 633,- Renter IN-lån
Kr. 6,- Avdrag felleslån
Kr. 13,- Renter felleslån

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser osv.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på klientkonto senest innen overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er foretaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Omkostninger kjøper
3 950 000,- (Prisantydning eks. fellesgjeld)

545,- (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
1 090,- (Omkostninger totalt)
---
3 951 090,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.

37

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Servitutter i grunn:
1936/10762-1/105 25.09.1936 BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Servitutten omhandler bl.a. vannledninger og kloakkledninger, samt oppsetting av gjerde på eiendommen.

1937/4236-1/105 22.04.1937 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Servitutten er en erklæring og omhandler bl.a. oppføring av brannstiger og brannstigeskur, felles gårdsplasser med beplantninger, tørkeplasser mv., samt felles sentralfyrhus.

1945/1309-1/105 28.02.1945 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Servitutten er en erklæring og omhandler bl.a. tillatelse til å oppføre transformatorkiosk på eiendommen.

2003/79534-1/105 27.11.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner på eiendommen Rettighetshaver Oslo Kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Servitutten er en erklæring og omhandler bl.a. rettigheter Oslo Kommune har i forbindelse med vann/kloakkledning, flytting av gjerde dersom eiendommen skal utvides m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for blant annet felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

OM BORETTSLAGET

Schouterrassen Borettslag består av 315 andeler og 1 næringslokale.
Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Borettslagets hjemmeside: https:// www.schouterrassenborettslag.no

Borettslaget har et hyggelig bomiljø med et veldrevet styre som står for å arrangere regelmessig fellesaktiviteter og samlinger for alle beboerne. Borettslaget har årlige tradisjoner med sommerfester og julegrantenning, og de faste sammenkomstene bidrar til å opprettholde det fine samholdet blant beboerne.

FORRETNINGSFØRER
USBL

FORKJØPSRETT
Det foreligger ingen forkjøpsrett i borettslaget.

FORSIKRINGSSELSKAP
If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
SP619867

Borettslagets eiendommer er forsikret, og forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styret har gått til anskaffelse av det nettbaserte verktøyet Bevar Vedlikehold. Dette er et verktøy for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i borettslag, og gir styret en fullstendig oversikt over oppgaver og plikter på alle digitale flater. Tjenesten inkluderer en kartlegging av tilstanden til bygningsmassen. Tjenesten gir borettslaget en oversikt over vedlikeholdsoppgavene 10 år frem i tid, noe som vil sikre kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, samt gjøre det enklere å budsjettere og planlegge for fremtidig vedlikehold.

Sammendrag av vedlikehold og arbeider gjort nærmeste fortid:

2018/2019
Det ble skiftet ut flere vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene i 2018 og 2019, og ny belysning ble installert i alle sykkelrom i samme periode.

Borettslaget avsluttet et omfattende rehabiliteringsprosjekt av samtlige bad i borettslaget etter at det ble vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling i april 2017. Arbeidet ble utført av Sansbygg AS (totalentreprenør) og Norconsult AS (borettslagets bygge- og prosjektleder).

Det fremkommer av infoskriv fra styret datert november 2019 at USBL Prosjekt har blitt engasjert av styret for å utføre en tilstandsvurdering av samtlige vinduer, balkongdører samt inngangs- og kjellerdører. Vurderingen inkluderte også anbefaling om vedlikeholdstiltak. Ifølge styrets årsberetning for 2020 har følgende blitt gjort:
- Maling av kjellervinduer og -dører samt sparkling og maling av kjellervegger.
- Alle vinduer, balkongdører og sålbenkbeslag har blitt malt.
- Alle inngangsdører og terskler er behandlet og nye tettelister er montert, men det gjenstår å behandle tersklene.
- Alle balkonger har blitt rengjort utvendig.
Det ble i 2020 gjort en rehabilitering av taksluk. Utført av A. Hansen Gruppen og Martinsen Brodahl.
2021:
- Utskifting av varmtvannstanker. Utført av Jarotech AS.
- Utskifting av brannslukkingsapparater i fellesarealer. Utført av Aktiv Brannvern AS

Det informeres i styrets årsberetning 2020 at det ble utført bytte av varmtvannstanker i borettslagets fyrhus. De gamle varmtvannstankene var av en alder hvor det kan oppstå lekkasjer, og styret vedtok å montere nye for å sikre en god beholdning av varmtvann til leilighetene.

2022
- Utskifting av ekspansjonskar for radiatoranlegget. Utført av Jarotech AS.

2023
- Retting av avvik på felles el-anlegg etter kontroll. Utført av EDA Elektro Data AS.
- Nye LED-lamper ved inngangsdører foran og bak blokkene og i fellesvaskerier. Utført av EDA Elektro Data AS.
- Utskifting av vannledning ved oppgang 13 etter at kommunen avdekket lekkasje. Samtidig ble kum for overvann skiftet ut. Utført av Allsidige VVS og Norva 24 Gravco.

2023-2025
- Rehabilitering av fyrhuset (teknisk rom). Sanering av kokstrakter og oljetanker. Oppbygning av nytt selvbærende takdekke. Rehabilitering, puss og maling av fasaden. Etablering av sykkelrom i det gamle koksrommet. Parkmessig opparbeidelse av arealet på fyrhustaket med grusveier, sykkelparkering, benker, bord og beplantning. Utført av Alliero AS og Boma entreprenør AS, Usbl prosjekt som borettslagets bygge- og prosjektleder.
- Utskifting av enkelte vinduer og balkongdører som er i spesielt dårlig stand og ikke kan vente på full utskifting av alle vinduer.

2025
- Bytte av utvalgte vinduer og balkongdører som er i dårlig stand.
- Schouterrassen borettslag vant første plass i Årets spire, og vant 100.000,- til uteområdene våre. Årets spire premierer prosjekter som bidrar til å skape trivsel, samhold og et inkluderende nabolag. Samtidig som at prosjektene tar vare på naturen og reduserer klimagassutslipp!
- Borettslaget gjennomførte i 2025 kontroll av slukkerutstyr i nær samtlige leiligheter i borettslaget, samt fellesarealet, og fikk byttet ut defekte apparater.

39

STYREGODKJENNELSE
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt etter gjeldende regler.

ADGANG TIL UTLEIE
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntill 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i ett av de to siste år. Se borettslagets nettise for nærmere bestemmelser.

FELLESGJELD OG LÅN
Borettslagets totale fellesgjeld er ca. kr. 64 664 853 pr 18.04.2026

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 157.683,18 pr. 18.04.2026

Lånenummer: 9372.70.04872, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2026: 4,95%
IN-ordning: Ja

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til forretningsfører USBL vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger per år, den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Andelseier må ta kontakt med USBL minimum to uker før terminforfall for opprettelse av avtale. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne leiligheten, vil felleskostnader utgjøre ca. kr. 2623,- per måned.

SIKRINGSFOND
Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

ANDEL FORMUE
18236,- pr. 31.12.25

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:
Det er ikke tillatt å oppbevare avfall eller å plassere container eller søppelsekk på borettslagets eiendom i mer enn 48 timer.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Grill må ikke være til hinder for rømningsveier, og skal ikke plasseres inntil skillevegger mellom balkongene.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle vesentlige forandringer i leilighetene. Endringer som medfører inngrep i byggets konstruksjoner er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesarealene. Sykler skal parkeres i sykkelrom. Barnevogner kan parkeres under trapperepos ved postkassene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

Av hensyn til HMS, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående eller hengende i trappeoppgangene. Dørmatter er tillatt, men disse må byttes når de blir slitte, dette grunnet renholdet. Hensatte private eiendeler plassert i fellesarealer blir fjernet og kastet umiddelbart, uten varsel.

Markiseduken som benyttes er av typen Tempotest PARA, mønster-/fargekode DIS 5009/01, med en kappe på 15 cm i forkant.

I leiligheten må det være minst en godkjent røykvarsler som er plassert slik at den høres tydelig på soverom når dører er lukket. Røykvarslere skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Det må også være et godkjent brannslukkingspulverapparat tilgjengelig i leiligheten. Andelseier plikter jevnlig å kontrollere brannslukkingsapparat og skifte batteri i røykvarsler.

Vindu mot nabobalkong er nødutgang i tilfelle brann og må ikke sperres på noen måte.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Det avholdes dugnad i borettslaget etter innkalling fra styret.

LEGALPANT
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

DIVERSE OPPLYSNINGER
Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
19.04.2026

OVERTAGELSE
Etter nærmere avtale.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere vasket til overtakelse.

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

SENTRALE LOVER
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 hen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med selger eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

41

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. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
I forbindelse med salget vil selger behandle personopplysninger om interessenter og budgivere, herunder navn, kontaktinformasjon og eventuelt finansieringsbekreftelse. Opplysningene benyttes utelukkende til gjennomføring av salgsprosessen, herunder kommunikasjon, budgivning og kontraktsinngåelse.

Opplysningene deles kun med nødvendige parter i forbindelse med handelen, herunder oppgjørsansvarlig, finansinstitusjon og eventuelt borettslagets forretningsfører.

Personopplysningene lagres ikke lenger enn nødvendig for formålet, og behandles i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR.

Ved spørsmål om behandling av personopplysninger kan selger kontaktes.

OPPGJØR OG KONTRAKT
Oppgjøret vil bli gjennomført via ekstern oppgjørsansvarlig (advokat eller autorisert oppgjørstjeneste). Kjøpekontrakt utarbeides av oppgjørsansvarlig og signeres av begge parter før overtakelse.

Oppgjørsansvarlig vil sørge for sikker gjennomføring av handelen, herunder håndtering av kjøpesum, tinglysning og oppgjør mellom partene.

HVITVASKINGSREGLENE
Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at selger kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom selger ikke får utført slik kontroll plikter selger å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Selger fraskriver seg ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING
Budgivning gjennomføres digitalt via Propr sin budplattform. Bud kan inngis når boligen er publisert, men budrunden starter normalt etter avholdte visninger.

Alle budgivere må identifisere seg med BankID og oppgi finansiering før bud inngis. Bud registreres fortløpende og er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Budgivere vil bli varslet om nye bud og kan følge budrunden i sanntid.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og oppfordrer budgivere til å ha finansiering avklart før bud inngis. Bud med frist før kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning vil normalt ikke bli vurdert.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

1 - KONTAKT SELGER
Registrer din interesse og selger holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan du by digitalt via Propr.

43

Vedlegg
SCHOUTERRASSEN 13

- Tilstandsrapport, datert 01.04.2026
- Egenerklæring, datert 19.04.2026
- Boliginformasjon, datert 18.04.2026
- Energiattest, datert 18.04.2026
- Tilbehør og løsøreliste
- Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schouterrassen 13, 0573 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 183
Andelsnummer 452

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26016 **Eiendomsverdi ref nr:** AS6700

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med balkong beliggende i bygningens 3. etasje.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Kjøkkenet er innredet med:
Hvite, glatte fronter.
Benkeplate i heltre-eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate montert over benk.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap samt en mindre frittstående fryser plassert i høyskap.

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med belysning og stikkontakt.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Bod i kjeller samt felles sykkelbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger mottatt fra selger, datert 1936.
Kjøkkenet er flyttet og deler av opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

—

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

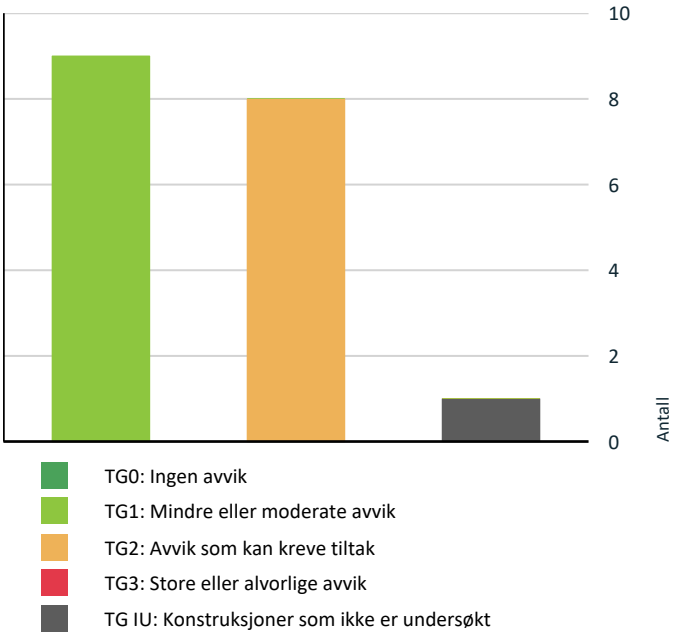
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten selges uten eiendomsmegler. Selgers egenerklæring og normale megleropplysninger foreligger derfor ikke.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Vinduer og balkongdør er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

2 - Vrider på balkongdør er hard å lukke/åpne.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.
På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-1:
Konsekvens:
Eldre vinduer og balkongdør har normalt svakere isolasjonsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og noe trekk. Det er også økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold som slitasje på tetningslister og punktering av glass.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tetningslister og beslag. Ved tegn til punktering eller redusert funksjon bør enkeltkomponenter eller hele enheter vurderes skiftet ut for å opprettholde tilfredsstillende isolasjon og funksjon.

-2:
Konsekvens:
Treg eller hard betjening kan tyde på slitasje, feil justering eller behov for vedlikehold. Dette kan gi redusert brukervennlighet.

Tiltak:
Det anbefales justering av dør og beslag, samt smøring av bevegelige deler. Dersom problemet vedvarer, bør komponenter kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ukjent årstall for installasjon. Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør som tar i karm kan skyldes skjevheter, setninger eller slitasje i hengsler. Dette kan gi redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm over tid.

Tiltak:
Det anbefales justering av hengsler og kontroll av dørblad og karm. Ved behov kan mindre justeringer av dørblad være tilstrekkelig. Dersom årsaken er skjevheter i konstruksjonen, bør dette vurderes nærmere.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke.
Rekkverk av stålkonstruksjoner med plater.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 110 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Malte tregulv.

—

Vegger:
Malte slette flater.
Malte struktur/tapet overflater

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Det er registrert noe bruksmerker og noe flassing av maling på tregulvet. Dette vurderes som normale, estetiske forhold som følge av alminnelig bruk og påvirker ikke gulvets funksjon eller kvalitet. Tregulv av denne typen er robuste og beregnet på å tåle slik slitasje over tid.

—

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i gang og soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

—

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca 20 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Målt høydeforskjell på 20 mm indikerer at gulvet ikke er helt plant. Dette kan påvirke opplevelsen av rommet, for eksempel ved at møbler kan stå noe skjevt eller at man merker nivåforskjellen ved ferdsel.
Avviket ligger over det som normalt regnes som akseptable toleranser ved nye konstruksjoner, men vil i mange tilfeller være vanlig i eldre bygg uten at det nødvendigvis medfører funksjonelle problemer.

Tiltak:
Dersom et jevnere gulv ønskes kan dette rettes ved avretting eller justering av gulvkonstruksjonen i forbindelse med oppgradering av overflater. Mindre avvik kan også kompenseres ved tilpasning av overflatebelegg eller ved senere rehabilitering av gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert tilpassede veggskap/hyller på soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser om at baderommet ble renovert i 2019 i regi av borettslaget.

Arbeidet ble utført av Sans Bygg og dokumentasjon foreligger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca 40mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
i tillegg er det målt ca 80mm høyde på oppbrett av membran ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

—

På befaringsdagen ble det registrert noe skjolder og riss i fug på gulv, samt noe riss i siliconefug under toalett.
Dette anses kun som estetisk betydning.

—

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

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med belysning og stikkontakt.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

—

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon på baderom kan gi utilstrekkelig luftutskifting sammenlignet med dagens krav. Dette kan igjen føre til økt fuktbelastning, med risiko for fuktskader og dårligere inneklima over tid, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Alternativt bør eksisterende ventilasjonsmuligheter forbedres, for eksempel ved etablering av ventiler eller vifte for bedre luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, glatte fronter.
Benkeplate i heltre-eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate montert over benk.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap samt en mindre frittstående fryser plassert i høyskap.

—

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise bruksmerker og svelleskader utover det man kan forventa av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Registrerte bruksmerker og svelleskader kan tyde på fuktpåvirkning utover normal slitasje. Dette kan indikere redusert motstand mot fukt og videre utvikling av skader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadde overflater bør repareres eller skiftes ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.
Det bemerkes at avtrekksventil er plassert inne i et skap og har derfor begrenset funksjon.

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Avtrekksventil er plassert inne i et skap.

2 - Manglende forsert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Plassering av avtrekksventil inne i skap gir redusert luftgjennomstrømning og svekket funksjon av ventilasjonen. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å flytte avtrekksventilen til åpen plassering i rommet, slik at luft kan trekkes fritt. Alternativt må skapet tilpasses med tilstrekkelige åpninger som sikrer god luftgjennomstrømning.

-2:
Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom:
Røropplegg er etablert i 2019.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Vannledningene er utført som utenpåliggende, forkrommede kobberrør, ført fra himling til dusjarmatur og fra gulv til servant.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i alu-pex.

—

Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad samt i benkeskap på kjøkken.

—

Basert på observasjoner gjort på befaringsdagen fremstår boligens røropplegg som gjennomgående i tilfredsstillende stand og i hovedsak utført i samsvar med gjeldende bestemmelser på oppføringstidspunktet.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Det bemerkes at avtrekksventil på kjøkken er plassert inne i et skap og har derfor begrenset funksjon.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kar medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.
Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på radiatoranlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Radiatoranlegget har passert en stor del av forventet levetid, noe som øker risikoen for redusert funksjon, lekkasjer eller behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og utskifting av enkeltkomponenter ved behov. På sikt bør det påregnes oppgradering eller fornyelse av radiatoranlegget for å sikre stabil drift og bedre energieffektivitet.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer samt jordfeilbryter
4 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

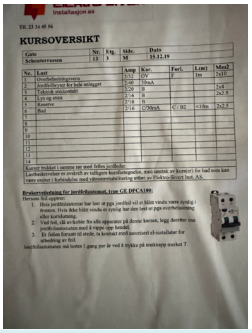
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

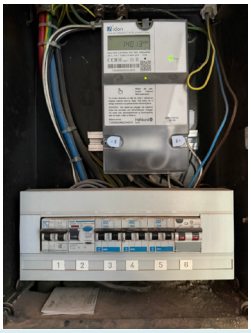
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er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

Generell kommentar

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

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


KURSOVERSIKT



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

—

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

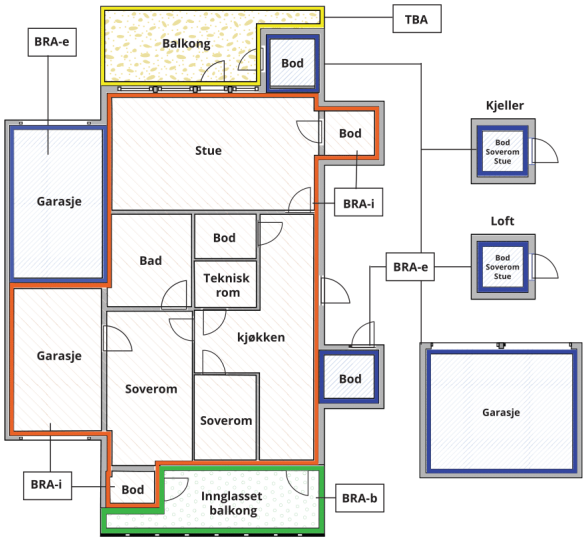
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	31			31	11
Kjeller		3		3	
SUM	**31**	**3**			**11**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:
Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken, målt til ca. 30,7 m².
Utgang fra stue til balkong på ca. 10,6 m².

—

Kjeller:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. 452 med ett gulvareal på ca. 2,6 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Byggetegninger mottatt fra selger, datert 1936.
Kjøkkenet er flyttet og deler av opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

—

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Egenarbeid:
2022 - Malt alle vegger.
2023 - Plassbygget hylle på soverom.
2025 - Byttet platetopp. .
2026 - Malt alle vegger, dører, lister og vinduskarmer.(inkluderer ikke inngangsdøren)
2026 - Byttet i nytt dosete/lokk.
2026 - Pusset ned og oljet benkeplate på kjøkken.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Julie Røbekk Hopshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	183		0	3719.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schouterrassen 13

Hjemmelshaver
Schouterrassen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG	977503787			Hopshaug Julie Røbekk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
452

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet med østvendt balkong, beliggende i bygningens 3. etasje.

Sentralt beliggende mellom Rosenhoff og Sinsen, med få minutters gange til Carl Berner, som er et knutepunkt for kollektivtrafikk med trikk, buss og t-bane.
Nærhet til flere matbutikker. På Carl Berner finner du postkontor, apotek, bakeri, kaffebar, blomsterbutikk, skomaker, grønnsaksbutikk, 7-eleven, Narvesen med mer.
Grünerløkka med et rikt utvalg av forretninger, nisjebutikker,, parker, restauranter, konsertscener og sitt yrende kafé- og uteliv ligger i behagelig gangavstand fra leiligheten.
Nærområdet har også et bredt utvalg av treningstilbud.
Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i Torshovdalen, Tøyen kulturpark med Zoologisk-, Geologisk-, og Naturhistorisk museum, Sofienbergparken, Birkelunden og Botanisk hage.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos selger/meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/AS6700

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

Egenerklæring

Schouterrassen 13, 0573 OSLO

19 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Schouterrassen 13	Schouterrassen 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 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.

Hele perioden, altså 4 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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP619867

Informasjon om selger

Selger

Hopshaug, Julie Røbekk

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total rehabilitering i regi av borettslaget.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg 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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid på elektrisk anlegg er opplyst utført av faglært i 2011 av tidligere eier. Samsvarserklæring er ikke tilgjengelig hos nåværende eier.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IKT Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total rehabilitering av bad i regi av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fyrhuset, som er sentralen for varmeanlegget i borettslaget, har blitt rehabilitert i 2023-2025. Dokumentasjon ligger hos borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero AS og Boma entreprenør AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjøkken er tidligere omgjort til soverom. Det er ikke kjent for selger om dette er omsøkt/godkjent hos kommunen.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

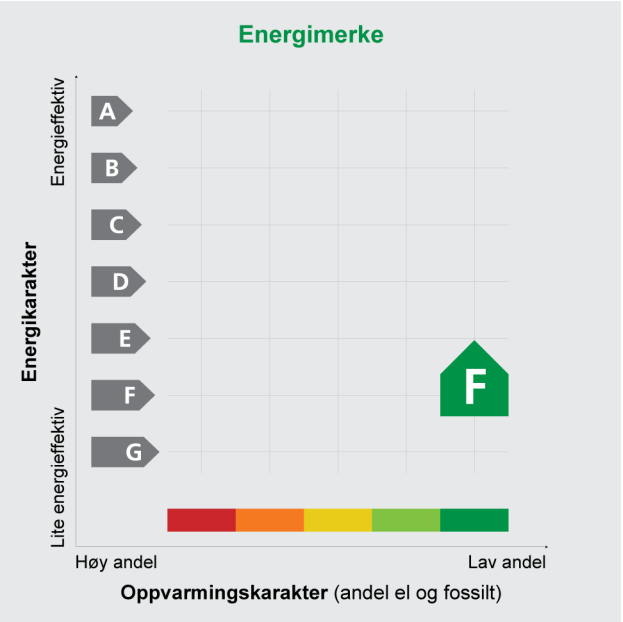
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34933745

ENERGIATTEST

Adresse	Schouterrassen 13
Postnr	0573
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	452 / H0302
Gnr.	83
Bnr.	183
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2022-1357708
Dato	10.02.2022



Innmeldt av	Blanca Gravador

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

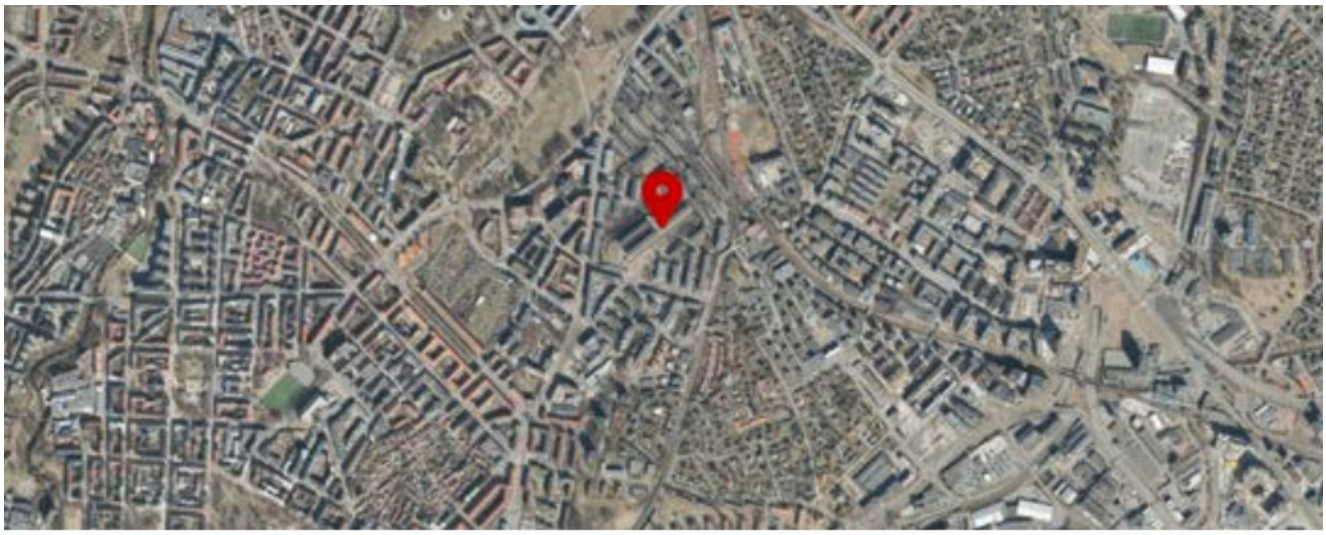
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.

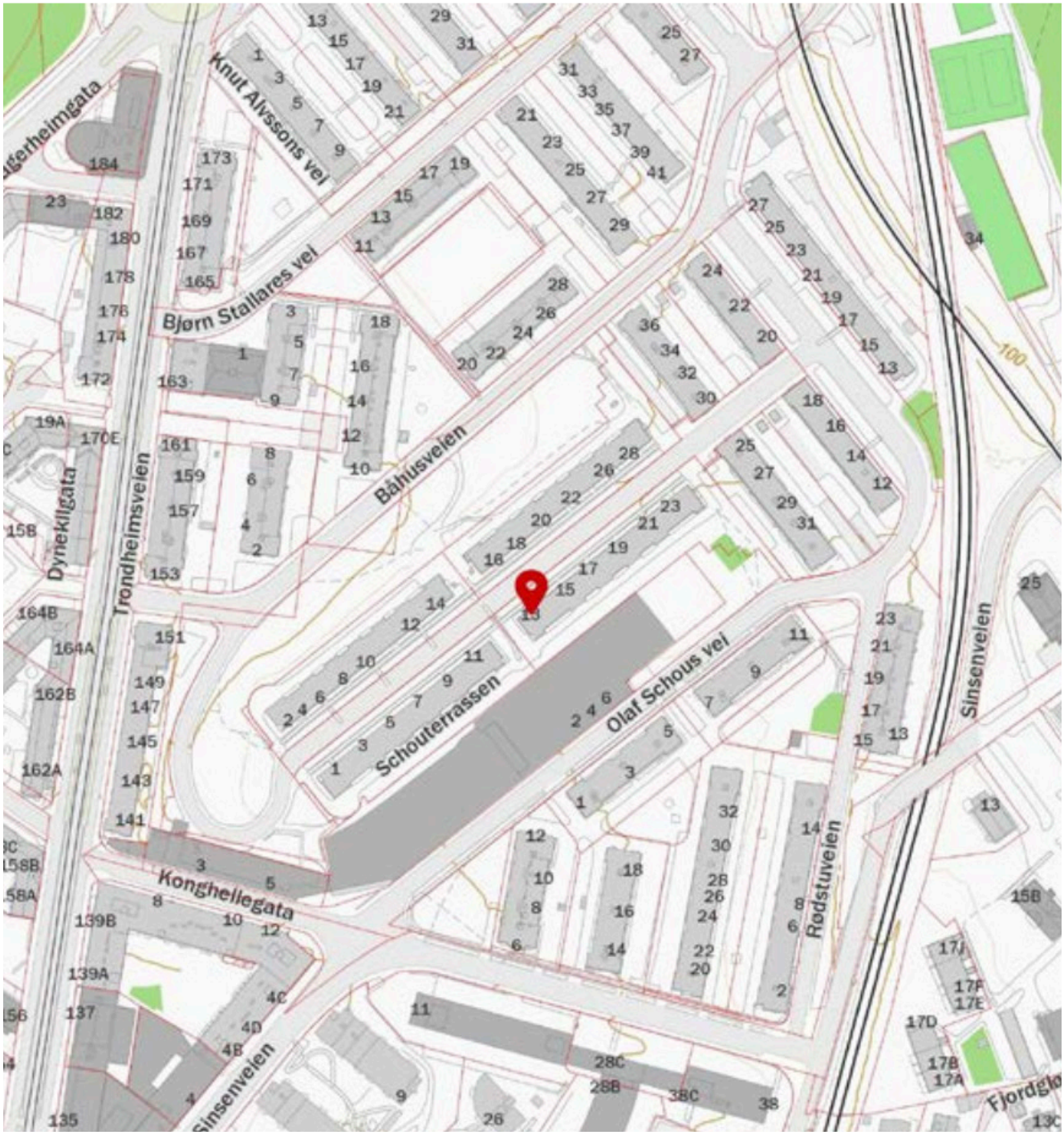
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.




Knut Alvssons vei
Bjørn Stallares vei
Båhusveien
Trondheimsveien
Dynekilgata
Schouterrassen
Olaf Schous vei
Sinsenveien
Rodstuveien
Konghellegata
Sinsenveien
Fjordgl
100

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.