

Fossveien 9 0551 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1880

BRA: 94 m²

BRA-i: 94 m²

Rapportdato: 17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

14

TG-1

6

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40137>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer og entredør med elde/slitasje.
Kjøkken	Kullfilter.
Våtrom: Bad v/soverom	Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad v/mellomgang	Naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Ikke vurdert grunnet manglende kompetanse.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Opprinnelige soverom/stuer er innredet som stue/kjøkken. Opprinnelig stue/spisestue og kjøkken er innredet som soverom og mellomgang. Ekstra bad er i tillegg etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.2.2026

Rapportdato
17.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Mathias Røer

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 12.02.2026.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Trond-Robert Wilhelmsen
Firma: Takst øst AS
Tittel: Tømrermester/Takstmann
Profesjonsansvarsforsikring: Gjensidige

Telefon: 92035224
Epost: rw@takstost.no
Adresse: Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Fossveien 9, 0551 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 228 Bruksnr: 29 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 8 Leilighetsnr: 8

Byggeår: 1880 - Iflg. EDR.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk teknet med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med stål/tretrapp.

Fasader mot bakgård med behov for rehabilitering grunnet setningsskader. Riss/sprekker, samt løs puss ble observert/registrert på befaringdagen. Vinduer preget av manglende vedlikehold.

Eier opplyser at leiligheten er pusset opp av fagfolk i 2026.

Tomtestørrelse: 836.5 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	94	94 Romfordeling: Entrè, stue/kjøkken, mellomgang, 2 soverom og 2 bad. (Takhøyde ca. 210-295 cm).	0	0	3
Totalt m²	94	94	0	0	3

Kommentar til arealberegning

Megler opplyser at det medfølger 1 stor kjellerbod. Bodene ble ikke påvist på befaringsdagen og derfor ikke kontrollmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i stål, forankret til bygning. Dekke med tregulv. Størrelse: 2,6 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med isolerglass og trekarmer. Malte entredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er datert 1985. Dører med ukjent alder. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Vinduer og entredør gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Nyere balkongdør gis TG-1. Utførte tiltak: eier opplyser at dørkarm tilknyttet bakdør er skiftet i 2026.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer er modne for utskifting.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med stubbloftsleire.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.	
Bemerkning: himling i stue/kjøkken med synlige skjevheter og ujevnheter.	

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd av takstmann grunnet manglende kompetanse. Eier opplyser at pipeløpene ble rehabilitert i 2014. Valgt løsning er ukjent. Ny peisovn er montert i 2026.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipeløpene er kledd igjen med gips. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, finerte fronter, benkeplater, underlimt oppvaskkum, integrert vinskaf, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp med integrert avsug med kullfilter.	
Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning er montert i 2026.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Opprinnelige soverom/stuer er innredet som stue/kjøkken. Opprinnelig stue/spisestue og kjøkken er innredet som soverom og mellomgang. Ekstra bad er i tillegg etablert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken, etablering/rehabilitering av baderom, samt opplegg for vaskemaskin i kott.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringdagen. Avløpsrør fra 2026 gis TG-0 grunnet alder.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken, etablering/rehabilitering av baderom, samt opplegg for vaskemaskin i kott.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap over himling på bad v/soverom, samt via luke i himling på bad v/mellomgang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringdagen. Vanninstallasjoner fra 2026 gis TG-0 grunnet alder.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt el-anlegg i 2026.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor taksmannens kompetansefelt.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Over himling på bad v/soverom.

Fundament	
Plassbygd hulle.	
Årstall	
2026 iflg. eier.	
Størrelse	
187 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. TG-0 gis grunnet alder.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom: Bad v/soverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet er etablert i 2026. Arbeider utført av fagfolk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk er etablert.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med veggmontert toalett, dusj, veggspeil, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
-------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet nylig er etablert og ikke har vært i bruk. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringsstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

6.13 Våtrom: Bad v/mellomgang**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at baderommet er rehabilitert i 2026. Arbeider utført av fagfolk.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Rennesluk er etablert.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med veggmontert toalett, dusj, speilskap, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet nylig er rehabilitert og ikke har vært i bruk. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

6.14 Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett og fliser.

Eier opplyser at nye gulv er lagt i 2026.

Oppsummering

TG-0

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.15 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at veggene er overflatebehandlet i 2026.

Oppsummering

TG-1

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.16 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at himlingene er overflatebehandlet i 2026.

Oppsummering

TG-1

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.17 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Eier opplyser at nye innerdører er montert i 2026.

Oppsummering

TG-0

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.18 Belysning

Beskrivelse

Downlights i flere rom.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i entrè og begge bad.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

Rosetter.

Stukkatur.

Oppsummering

TG-1

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Fossveien 9, 0551 OSLO

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fossveien 9

Postadresse

Fossveien 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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 selger

Selger

Røer, Mathias

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2 bad: Nyoppusset eksisterende bad og etablert nytt bad i 2026 med blant annet servant, vegghengt WC og dusj. Nytt sluk med klemring, membran, rør i rør system tilkoblet vannfordelerskap. 200L varmtvannsbereder i taket. Innbygd sistene og varmekabler på gulv. Vegger som ikke er flislagt er behandlet med våtroms smøremembran, våtromsparkel og våtromsmaling. Alt utstyr på badet er nytt i 2026. Integrert LED belysning i nisjer og downlights i himling. Blandebatteri til vask og dusj er fra Tapwell. Purus slukrist. Fliser fra Bella Fliser. Vaskerom: Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel med membran på gulv og water guard system.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk Rørservice 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

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med overtakelsen ble det avdekket lekkasje fra takrenne over vindu i hovedsoverom. Ved kraftig nedbør trengte vann inn gjennom vindusforingen. Forholdet ble meldt til gårdeier og er nå utbedret.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Balkongteam har montert ny balkong og balkongdør.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Balkongteam

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg i 2026 med nye sikringsautomater og nye kurser. 2 nye bad med varmekabler, nisje og downlights. Nye stikk i hele leiligheten. Nye kurser til kjøkken. Lampepunkter i alle rom. Alt av belysning er styrt gjennom smart-app fra Plejd på telefon i tillegg til brytere.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SG Elektrikker AS

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**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det er etablert to nye sluk, ett på hvert bad, samt nytt avløp til kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Rørservice 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

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

Beskriv feilen eller endringen

En eldre peis er byttet ut med ny peis.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Røer, Mathias

Date

2026-02-12

Identification

 **bankID** Røer, Mathias



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Røer, Mathias

12/02-2026
18:12:56

BANKID



FDV- Instruks

Rørleggerarbeid på bad.

Mathias/ Thuma AS

Fossveien 9, 0551 Oslo (4.etg)

Oktober 2025

Prosjekt nr: 9699-J44-A1BHG



NRS
Norsk Rørservice

Norsk Rørservice AS

Welhavens gate 18, 0352 Oslo

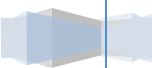
Org: 9135 29 979 MVA Tel: 22120001

Fordi våtrom skal være tørre

Innholdsfortegnelse

Innhold

Innholdsfortegnelse	2
Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider	3
<i>KORTFATTET BESKRIVELSE AV ARBEIDENE</i>	3
<i>Rørlegger har utført følgende arbeid på eksisterende BAD</i>	4
<i>Rørlegger har utført følgende arbeid på vaskemaskin i BOD</i>	4
<i>Rørlegger har utført følgende arbeid ved etablering av BAD</i>	4
<i>Rørlegger har utført følgende arbeid på KJØKKEN</i>	5
Avsnitt 2: Drift og vedlikehold av sanitæranlegg.....	5
Avsnitt 4: Dokumentasjon.....	7



Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

Norsk Rørservice AS har hatt det overordnede ansvaret for rørleggerarbeidet av badrom.

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.

Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen:

Prosjektledelse	Norsk Rørservice AS	Tel: 22120001
Rørlegger	Norsk Rørservice AS	Tel: 22120001
Byggarbeider	Norsk Rørservice AS	Tel: 22120001

KORTFATTET BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:

Arbeidene startet med en befaring med tilstandsanalyse, og deretter planlegging sammen med kunden. Planleggingen ble konkretisert med tegninger, beskrivelse og utstyrsliste, hvor planløsning, tegning og utstyrsvalg fremkommer av kunden selv.

Rørlegger har utført følgende arbeid på eksisterende BAD

- Frakobling og plugging av vann og avløp er utført.
- 1 nytt sluk med klemring, skruer og vannlås er levert og montert.
- Avløp for servant og dusj er lagt som bunnledning.
- Rør-i-rør-system er montert. Fordelerskap er installert med drenering til bad. Det er montert fordelere med avstengningsventiler for kaldtvann og varmtvann i fordelerskapet. Kaldtvannsrør er lagt til dusj, toalett og servant. Varmtvannsrør er lagt til dusj og servant.
- Innebygd toalett sistene er montert, og vann- og avløpstilkobling er utført.
- Baderomsmøbler som servantskap og speil/speilskap er montert og tilkoblet.
- Dusjbatteri med garnityr og dusjvegger er montert.
- Veggskål med betjeningsplate er montert.

Rørlegger har utført følgende arbeid på vaskemaskin i BOD

- Avløp for vaskemaskin er etablert fra ny bunnledning.
- Rør-i-rør-system for kaldtvann til vaskemaskin er montert.
- Opplegg for vaskemaskin med kran og trakt er montert.
- Magnetventil med sensor i henhold til TEK17-krav er levert og montert. Løsningen stopper automatisk vanntilførselen ved en eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin.

Rørlegger har utført følgende arbeid ved etablering av BAD

- 1 nytt sluk med klemring, skruer og vannlås er levert og montert.
- Avløp for servant, toalett og dusj er lagt som bunnledning.
- Rør-i-rør-system er montert. Fordelerskap er etablert med fordeler tilkoblet eksisterende bad der dette har vært mulig. Det er montert fordelere med avstengningsventiler for kaldtvann og varmtvann i fordelerskapet. Kaldtvannsrør er lagt til dusj, toalett og servant. Varmtvannsrør er lagt til dusj og servant.
- Innebygd toalett sistene er montert, og vann- og avløpstilkobling er utført.
- Baderomsmøbler som servantskap og speil/speilskap er montert og tilkoblet.
- Dusjbatteri med garnityr og dusjvegger er montert.
- Veggskål med betjeningsplate er montert.
- Varmtvannsbereider er montert og tilkoblet over himling.

Rørlegger har utført følgende arbeid på KJØKKEN

- Vann og avløp er flyttet til ny plassering for kum.
- Kjøkkenbatteri er montert og tilkoblet.
- Avløp under kjøkkenbenk er montert.
- Opplegg for oppvaskmaskin er montert, og vann- og avløpstilkobling er utført.
- Magnetventil med automatisk avstengning og varsling ved lekkasje i henhold til TEK17-krav er levert og montert for oppvaskmaskin.

Avsnitt 2: Drift og vedlikehold av sanitæranlegg

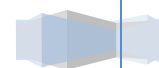
For utfyllende info / produsentanvisninger: Se avsnitt 4 –” Dokumentasjon”.

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår.

For utfyllende info / produsentanvisninger: Se avsnitt 4 –” Dokumentasjon”.

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Sanitærporselen	Til daglig rengjøring av alle synlige overflater, bruk kun en myk fuktig klut.	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås til servant og vaskemaskin rengjøres – skitt /smuss fjernes. Etter stramming av vannlåser.	Anbefalt hvert halvår.
Betjeningsplater	Rengjøring med fuktig klut, standard vaskemidler for bad (ikke slipende / etsende vaskemidler).	Ved behov

Trykkreduksjonsventil	Vi anbefaler å inngå en vedlikeholdsavtale med et rørleggerfirma.	Anbefalt en gang årlig
Push open servantventil	Tørk av med klut. Bruk aldri slipende eller etsende rengjøringsmidler.	Rengjør jevnlig
Triplex kuleventil	Skal være tilgjengelig til enhver tid, og skal funksjonstestens.	Minimum en gang i året
Wafix avløpsrør og -deler	Kan rengjøres med vanlig rengjøringsmidler. Opphengning og brannmansjetter kontrolleres. Evt. defekte bæringer skiftes.	Anbefalt en gang årlig, rengjøres ved behov
Tece innbygningssystemer/Sealingbag	Innbygningssystemene er i utgangspunktet vedlikeholdsfri, men det anbefales ettersyn. Stengeventiler funksjonsprøves.	Anbefalt hvert halvår
Waterguard Avløpspumpe	Test av systemet, følg brukerveiledning Skal ha service 1 gang i året	Minst 2 ganger pr. år



Avsnitt 4: Dokumentasjon

Dette avsnittet inneholder:

Ks rørlegger og FDV

Samsvarserklæring elektriker med Garantiskjema.

FDV membranlegger med ks.



VSK Egenkontrollskjema for rør i rør tappevannssystem

Adresse: Fossveien.....

Gnr/Bnr: 9 , 0555 Oslo.....

- Det er benyttet VSK-kontrollert materiell som tilhører det valgte rør i rør-systemet.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- Rør i rør-systemet er montert utskiftbart.** (se Teknisk forskrift til pbl § 9-5)
- Rør i rør-systemet er klamret som vist i monteringsanvisningen.**
(se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- Åpne fordelere er montert i rom med sluk og vanntett golv.**
(se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- Fordelerskap i vegg har avløp til rom med sluk, alternativt stenges vannet automatisk ved lekkasje.** (se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- Gjennomføringer i skapet er kontrollert for vanntetthet før innkledning.**
(se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- Alle gjennomføringer i membransjiktet er klargjort for vanntett utførelse.**
(se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- Vannledningssystemet er tetthetsprøvd med vann.**
(se veiledning til teknisk forskrift § 9-5)
- Rørstrekk fra fordeler er merket med hvor de går, og total rørlengde er angitt.**
- Arbeidet er utført av sentralt eller lokalt godkjent rørlegger, med opplæring på montering av rør i rør-system.**

.....
NRS

Godkjent rørleggerbedrift

.....
09.12.2025 Paul

Dato og sign. for utført egenkontroll

Egenkontrollskjemaet fylles ut av rørlegger og oppbevares i fordelerskapet eller hjemmets mappe

Utarbeidet av Vannskadekontoret (VSK) ved Norges byggforskningsinstitutt i samarbeid med forsikrings- og rørbransjen.



Welhavensgate 18
0350 Oslo
Org nr: 913 52 99 79 MVA



KVALITETSSYSTEM

Tiltakshaver: Mathias/ Thuma AS		Kundenr.: J44-A1BHG
Tiltak: Bad		Prosjektnr.: 9699
Våtromsboks	NR:	Prosjektdato: Februar 2026

7-314a KONTROLLSKJEMA FOR SANITÆRARMATUR OG VENTILER

STED/ANLEGGSDDEL:

TEGNING NR.:

Sjekket	Dato	Sjekket av	OK	Avvik nr	Rettet dato	Rettet sign	Henvisn. (Generelt : Tegninger/beskriv.)
Montasje er utført etter siste reviderte tegning?							
Armaturl – type :							NTB 1.5 – 1.5.2 RHB avsn. 314.01, 02
Stengefunksjon	11.02.2026	Paul	OK				
Trykkstøt	11.02.2026	Paul	OK				
Siler - rengjøring	11.02.2026	Paul	OK				
Blandefunksjon	11.02.2026	Paul	OK				
Vannmengde	11.02.2026	Paul	OK				
Ventetid på varmtvann	11.02.2026	Paul	OK				
Temperaturstabilitet	11.02.2026	Paul	OK				
Øvrige ventiler type, funksjon, plass.:							NTB 1.5 – 1.5.2 RHB avsn. 314.01, 02
Merking hovedst.ventil	11.02.2026	Paul	OK				
Lekkasjekontroll							
Rydding og fjerning av overflødig materiell							
Kontrollform Egen <input type="checkbox"/> Sidemann <input type="checkbox"/> Ekstern <input type="checkbox"/>							

RHB = Rørhåndboka. NTB = Norm.reglement – Tekn. bestemmelser

Kommentarer

OK Hussein 13.02.2026

--	--	--

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Uponor Tappevannsystem PEX

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

1. Innehaver av godkjenningen

Uponor AS
Postboks 23
1541 Vestby
www.uponor.no

2. Produsenter

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

3. Produktbeskrivelse

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

4. Bruksområde

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

5. Egenskaper

PEX-rør og CombiPEX-rør

PEX-rørene har følgende sentrale produkttegenskaper:

- Maksimalt driftstrykk: 1,0 MPa (10 bar)
- Maksimal tillatt temperatur i korte perioder: 95 °C
- Maksimal tillatt kontinuerlig driftstemperatur: 70 °C

Vanntetthet

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

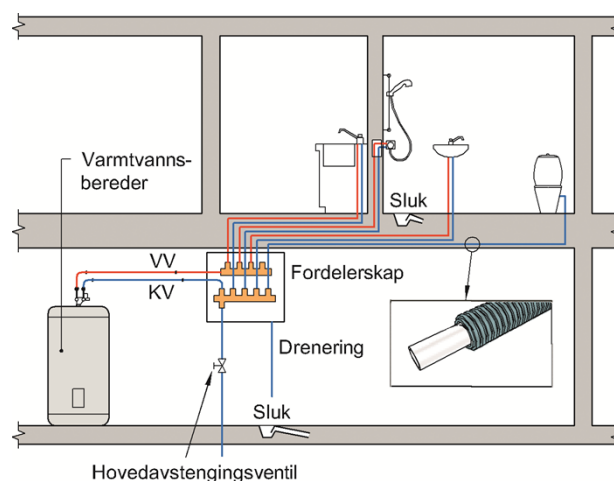


Fig. 1
Prinsippkisse for rør-i-rør-system



Fig. 2
Uponor Veggboкс M7

SINTEF Byggforsk er norsk medlem i European Organisation for Technical Approvals, EOTA, og European Union of Agrément, UEAtc

Referanse: Godkj. 102003566-3 Kontr. 102003566-1

Produktgruppe: Rør-i-rør-systemer

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

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

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

Utskiftbarhet

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

Lydegenskaper

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

Tabell 1

Hovedkomponenter som inngår i Uponor Tappevannsystem PEX

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

6. Miljømessige forhold

Helse – og miljøfarlige kjemikalier

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

Påvirkning på jord og vann

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

Påvirkning på drikkevann

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

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

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

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for systemet.

7. Betingelser for bruk

Prosjektering

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

Montering generelt

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

Dimensjonering

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

Tabell 2
Dimensjonering av PEX-rør

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

¹⁾ Rørstrekk lengre enn 10 meter bør kontrolleres med hensyn til utskiftbarhet.

²⁾ Rørstrekk lengre enn 5 meter bør kontrolleres med hensyn til vannkapasitet.

Fordelerskap

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

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

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

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

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

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

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

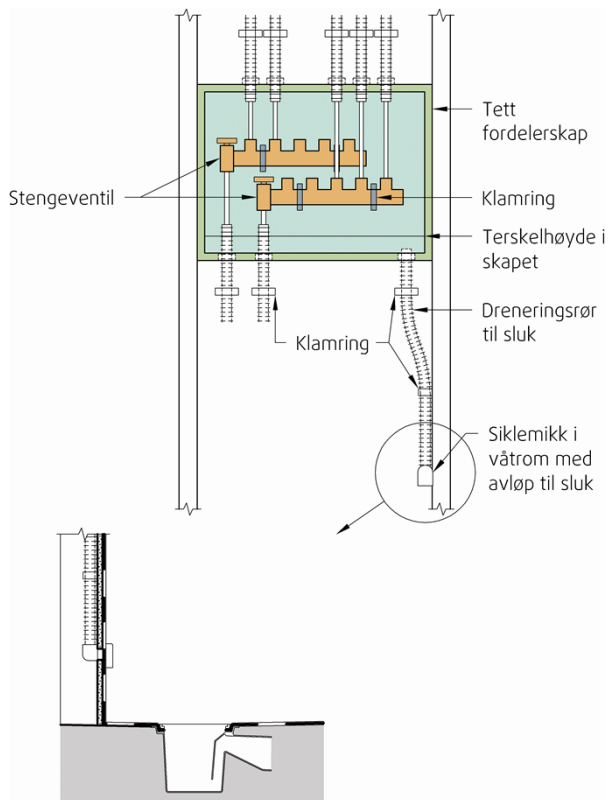


Fig. 3
Fordelserskap i våtrom

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



Fig. 4
Uponor Waterguard System

Fordelere

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

Klamring av varerør

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

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

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

Montering av veggbok

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

Gjennomføringer i våtsoner

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

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

Gjennomføringer i tørre soner

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

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

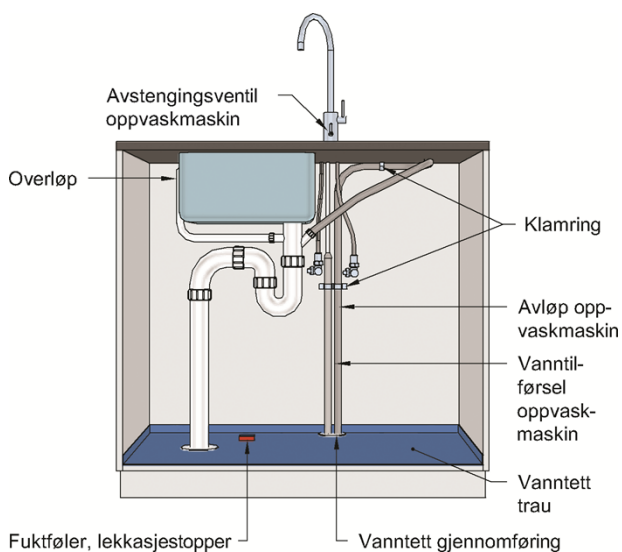


Fig. 5
Veggjennomføring i tørr sone. Eksempel på kjøkkenbenk sikret mot vannskader

Verktøy

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

Ekspansjon

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

Trykkstøt

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

Beskyttelse av rør

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

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

Sikring mot frost

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

Gjennomføringer i brannskiller

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

Montering av PEX-rør til varmtvannsbereeder

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

Tetthetskontroll

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

Merking av rørkurser

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

Legionellaforebygging

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

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

8. Produksjonskontroll

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

9. Grunnlag for godkjenningen

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

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

10. Merking

Ved beskrivelse og markedsføring av Uponor Tappevannsystem PEX som omfattes av denne Tekniske

godkjenningen, se pkt. 3, kan merket til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20013 benyttes. Enkeltkomponenter i systemet merkes med produsentnavn eller logo. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning; TG 20013.



Godkjenningsmerke

11. Ansvar

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

12. Saksbehandling

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

for SINTEF Byggforsk



Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder



FDV-DOKUMENTASJON

Forvaltning, drift og vedlikehold

A-sluk

Generasjon 3 (fra 2009)

Gulvsluk i plast med an boring.
side- og bunnutløp i 0 og 87,5°

Utløpsdiameter i 75 og 110 mm.

Versjon 1
November 2011
ultra design-2814

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Joti A-sluk er et boligsluk produsert i Polypropylen (PP).

Sluket har klemring som er festet med 6 skruer.

Sluket leveres i 4 versjoner, Ø 75 og 110 mm.

Med avløpsvinkel i 0 og 87,5°

A betyr an boring ved at sluket har 3 an boringer på versjonene med sideutløp og 4 an boringer på versjonene med bunnutløp.

NRF nr.	TYPE	ØD mm	UTLØP
340 16 81	A 75, 87,5°	75	Sideutløp, rett
340 16 79	A 75, 45°	75	Skrått utløp
340 16 77	A 75, 0°	75	Bunnutløp
340 16 78	A 110, 0°	110	Bunnutløp

BRUKSOMRÅDE:

Boligsluk. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med membran tilsluttet via skrudd klemring.

GODKJENNINGER:

NBI sertifisert iht. produktstandard EN 1253

2. Hoveddata

MATERIALE:

Slukpotte og vannlås: Polypropylen (PP)

PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.

Skruer: Rustfrie A2

KAPASITET (liter pr. sekund)

● Avrenning fra gulv:

Over rist 0,8 l/s

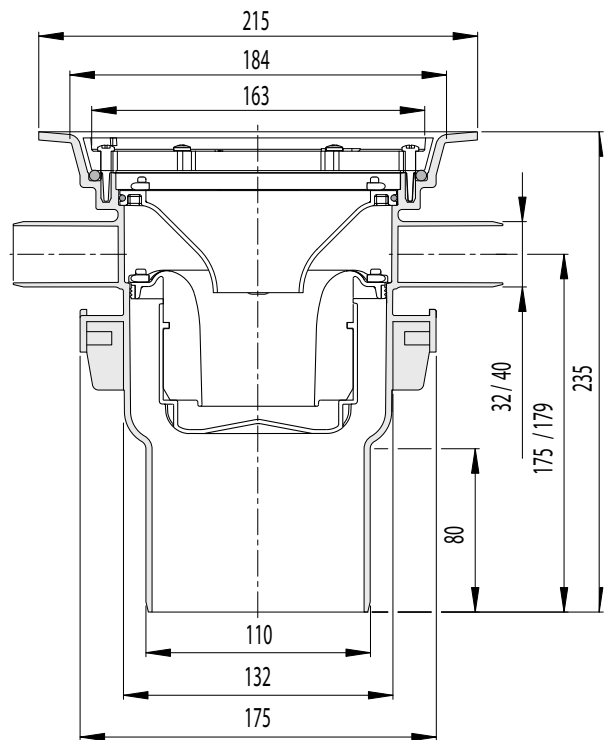
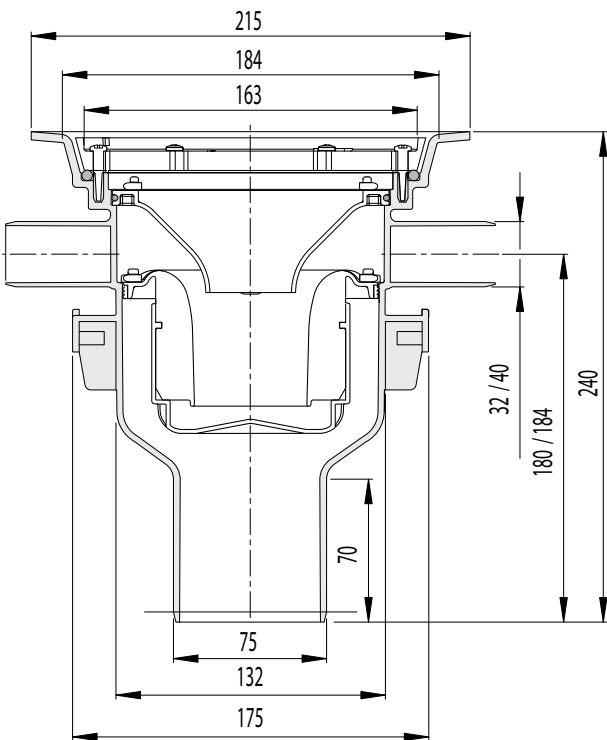
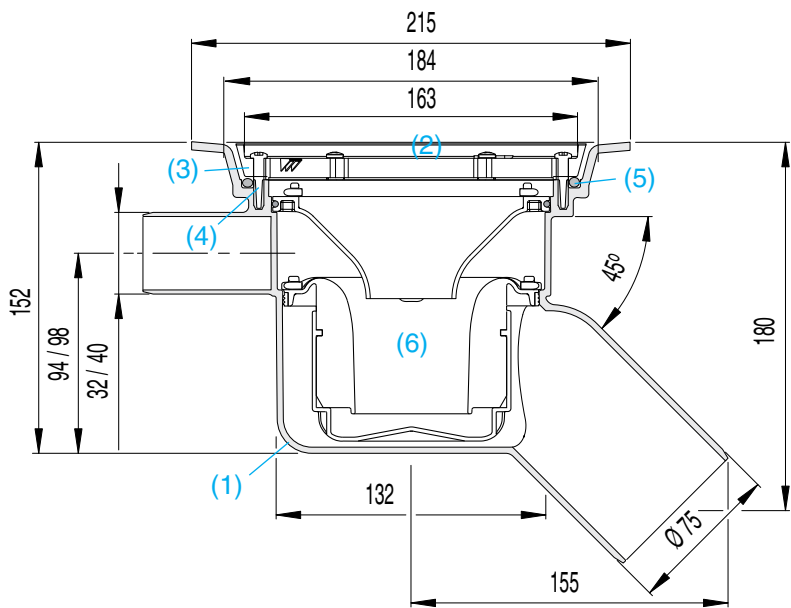
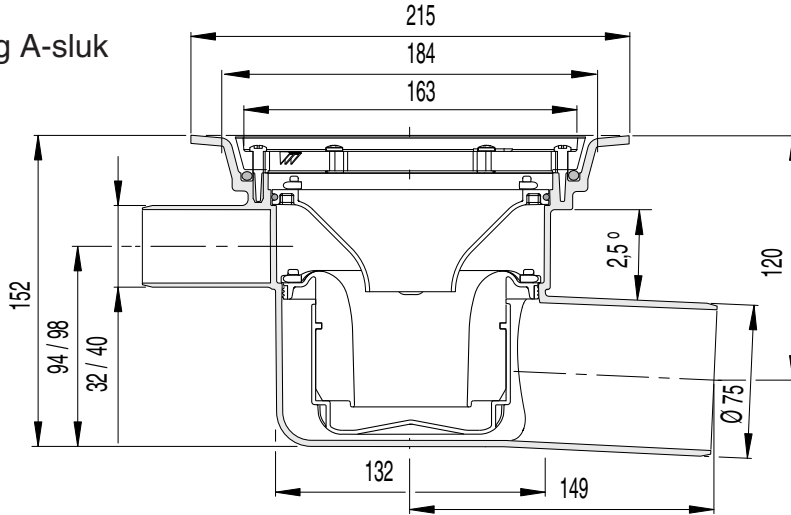
● Dykking fra eksternt utstyr:

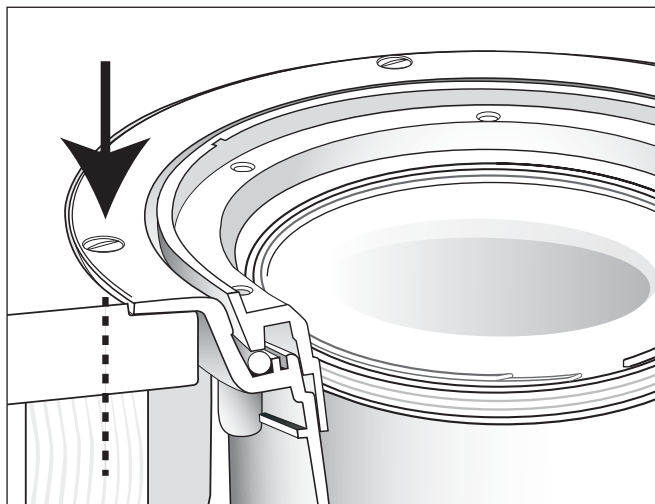
Dykking 0,6 l/s

KOMPONENTER (Se tegning på neste side!):

Pos	Benevnelse	Ant	NRF nr.	Materiale
1	Slukpotte	1		PP-plast
2	Rist	1	340 23 13	PP-plast
3	Klemring	1	340 23 26	PP-plast
4	Skruer for klemring 5x25 mm	6	340 23 42	Rustfri A2
5	Tetningsring for belegg	1	340 11 42	TPE-gummi
6	Vannlås (TYR)	1	340 11 93	PP-plast

Måltegning A-sluk





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

FORHØYNINGSRINGER**NRF NR.**

Faste:

13 mm m/klemring

340 17 03

25 mm m/klemring

340 17 05

37 mm m/klemring

340 17 06

Kappbare:

50-130 mm m/klemring

340 17 25

94-130 mm m/klemring og an boring

340 17 27

20-104 mm smøreflens

340 17 22

20-104 mm smøreflens + rist/ramme

340 17 24

68-104 mm smøreflens og an boring

340 17 28

68-104 mm smøreflens og an boring

inkusiv rustfri rist/ramme

340 17 26

F-200, 30-90 mm membran under påstøp

340 17 11

F-155, 24-100 mm membran under påstøp

340 17 12

ALTERNATIV VANNLÅS**NRF NR.**

Nood, plast

340 11 73



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

ALTERNATIVE RISTER**NRF NR.**

Rustfri, hvit epoxy

340 11 06

MONTERINGSPLATER**NRF NR.**

Slukplate 350 x 350

340 11 19

Monteringsplate Ø225

340 11 65

VERKTØY**NRF NR.**

Støtteben (par)

340 11 21

JOTI kniven

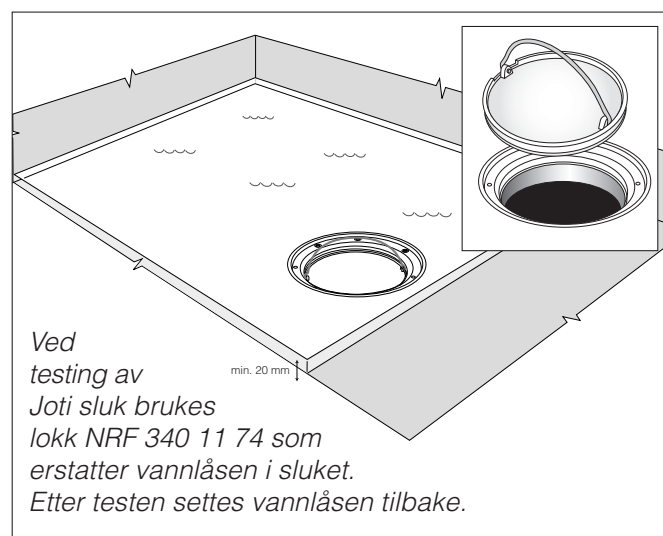
340 11 03

JOTI innerlokk for tetthetstesting av membran

340 11 74

FUNKSJONSTEST/SLUTTKONTROLL

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



ARBEIDSTEMPERATUR:

Temp. område -30 - +95°C.

DRIFTSSTOPP:

Tett rist:

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

Tett vannlås:

Se 6. vedlikeholdsinstruks!

KVALIFIKASJONSKRAV TIL OPERATØR:

Monteres av godkjent rørleggerfirma.

Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

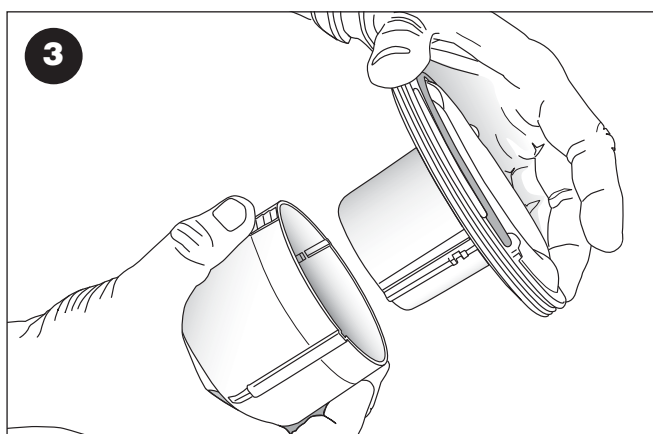
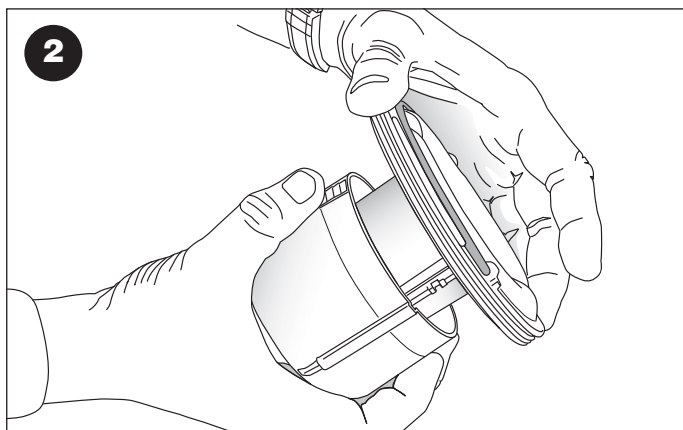
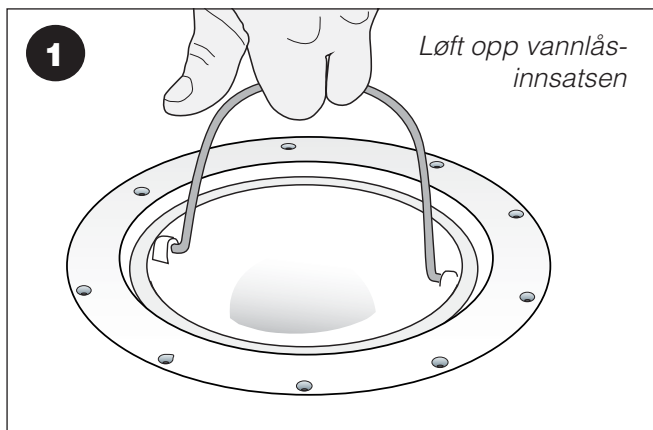
DAGLIG VEDLIKEHOLD:

Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:

Kontroll og innvendig renhold av vannlås og slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.

Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.



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

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

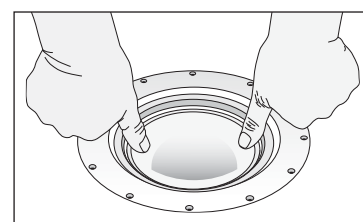
Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjenstand i åpningene og vipper opp.

Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig.1).

Når vannlåsen er tatt ut av sluket kan den deles ved at man presser med tommelen på siden av vannlås-koppen 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 monter deretter tilbake vannlåsen i sluket ved å presse rett ned.



6. Vedlikeholdsinstruks

FDV: Joti A-sluk

AVFALLSHÅNTERING OG DESTRUKSJON:

Slukpotte, klemring og vannlås er produsert i Polypropylen (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET)

Joti A-sluk gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.

Bruk gummihandsker ved rengjøring av vannlåsen.

7. Reservedelsliste

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

RESERVEDELER

NRF nr.	Beskrivelse	Antall i pk.
340 23 26	Klemring med 6 skruer for plastsluk og 6 skruer for KS-sluk	1
340 11 42	O-ring for klemring- alle sluk, 154x5,7 mm	1
340 23 42	Skruer for plastsluk 5x25	6
340 11 93	Vannlås TYR	1
340 11 73	Vannlås NOOD med luktstopp og tilbakeslagsventil	1

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:

PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE

Glynitveien 21, 1400 Ski.

POSTADRESSE

Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50 - Fax 23 03 76 51

www.joti.no



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thuma AS	Lille Frogner allé 5A	0263 (OSLO)	189565
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		mathias.roer@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Hele leiligheten

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Fossveien 9	0551 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-12-08		2026-02-13	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

Prosjektering Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
SG ELEKTRIKER AS	Enebakkveien 287	1187 (Oslo)	925354805
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Nouh Yougil		post@sgelektriker.no

Forutsetninger lav risiko

Rapportens omfang:

Hele leiligheten

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett Nelfo Dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?

Ja Nei

Kommentar:



1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?

Ja Nei

Kommentar:

1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?

Ja Nei

Kommentar:

1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?

Ja Nei

Kommentar:

1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?

Ja Nei

Kommentar:

1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?

Ja Nei

Kommentar:

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

Verdi (Ohm)

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

Verdi (Megaohm)

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:



2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar:

Beskrivelse

Montør



Navn	Dato	Signatur
Nouh Yougil	2026-02-15	Elektronisk signert av Nouh Yougil. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Nouh Yougil	2026-02-15	Elektronisk signert av Nouh Yougil. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thuma AS	Lille Frogner allé 5A	0263 (OSLO)	189565
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		mathias.roer@gmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Fossveien 9	0551 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
SG ELEKTRIKER AS	Enebakkveien 287	1187 (Oslo)	925354805
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Nouh Yougil		post@sgelektriker.no

Beskrivelse

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning	
1036642, TXLP/2R NORDIC, NEXANS	To-leder	230 V	
Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
17 m	17 W/m	300 W	176 Ohm

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
179	Saber Salim		2025-12-13

Før tilkobling

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
			1
Før tilkobling	Installert/oppvarmet areal	Montør	Flateeffekt oppvarmet areal
	2,2	Saber Salim	136,36
Dato	Sikringsstørrelse		
	15		

Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

Jordet kabelskjerm Jordet netting Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

Planlegging Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Følertype

Gulvføler Romføler Maksvåker/maksbegrenser (MV)

Installatør

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

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet

Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

Navn

Dato

Signatur

Nouh Yougil

2026-02-15

Elektronisk signert av Nouh Yougil. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thuma AS	Lille Frogner allé 5A	0263 (OSLO)	189565
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		mathias.roer@gmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Fossveien 9	0551 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
SG ELEKTRIKER AS	Enebakkveien 287	1187 (Oslo)	925354805
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Nouh Yougil		post@sgelektriker.no

Beskrivelse

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning	
1037204, ØS 30-21 16W, 400W 24m, ØS Varme	To-leder	230 V	
Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
24 m	16 W/m	400 W	126 Ohm

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
130	Saber Salim		2025-12-13
Før tilkobling			
130			

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
			1
Før tilkobling	Installert/oppvarmet areal	Montør	Flateeffekt oppvarmet areal
	3	Saber Salim	133,33
Dato	Sikringsstørrelse		
2025-12-13	15		

Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

Jordet kabelskjerm Jordet netting Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

Planlegging Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Følertype

Gulvføler Romføler Maksvåker/maksbegrenser (MV)

Installatør

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

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet

Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

Navn

Dato

Signatur

Nouh Yougil

2026-02-15

Elektronisk signert av Nouh Yougil. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.





Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thuma AS	Lille Frogner allé 5A	0263 (OSLO)	189565
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		mathias.roer@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Hele leiligheten

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Fossveien 9	0551 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer
2025-12-08		2026-02-13	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

Prosjektering Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
SG ELEKTRIKER AS	Enebakkveien 287	1187 (Oslo)	925354805
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
0	Nouh Yougil		post@sgelektriker.no



Informasjon til eier

Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk. Bedriften skal være registrert i elvirksomhetsregisteret.

Test av jordfeilbryter:

- 1) Trykk på testknappen.
- 2) Jordfeilbryteren kobler ut.
- 3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned.

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:

Hvis varsler har avgitt akustisk/visuelt signal tyder dette på at overspenningsvernet i tilknytningsskapet/fordelingen har løst ut og må byttes.

Kursnr.	Kursbeskrivelse	Vern				Kabel			
		Verntype	In [A]	Kar	Jfb [mA]	Ref. inst. met.	Lengde [m]	Ant. ledere og S [mm ²]	Al / Cu
1	Kjøleskap		15	C	30			2x2,5/2,5	
2	Oppvaskmaskin/vegglamper		15	C	30			2x2,5/2,5	
3	Ovn		15	C	30			2x2,5/2,5	
4	Sov-Bad		15	C	30			2x2,5/2,5	
5	Sov-Bad		15	C	30			2x2,5/2,5	
6	Vaskmaskin-Lys gang/sov		15	C	30			2x2,5/2,5	
7	Tørkeskap		15	C	30			2x2,5/2,5	
8	Lys og stikk Stue		15	C	30			2x2,5/2,5	
9	Platetopp		25	C	30			3x6/6	
10									

Fordelingsdata

Fordeling		Fordelingssystem		Frekvens (Hz)	
Maks belastning, lb		Dimensjonerende °C (maks)		Dimensjonerende °C (min)	
Forsynt fra		Tilførselskabel (mm ² og type)		Forankoblet vern	
Systemspenning (V)		Fasekobling			

Data for foranliggende nett

Ik3p maks		<input type="checkbox"/> Målt <input type="checkbox"/> Oppgitt <input type="checkbox"/> Beregnet	Cos φ	
Ik1p maks		<input type="checkbox"/> Målt <input type="checkbox"/> Oppgitt <input type="checkbox"/> Beregnet	Cos φ	
Ik2p min		<input type="checkbox"/> Målt <input type="checkbox"/> Oppgitt <input type="checkbox"/> Beregnet	Cos φ	
Ik1p min		<input type="checkbox"/> Målt <input type="checkbox"/> Oppgitt <input type="checkbox"/> Beregnet	Cos φ	

Hendelsesenergi

Cal/mm ²	
PPE-kategori	

Jordingsanlegget

Jordelektrode		Overgangsmotstand [Ω]	
Tilkoblingssted		Nettselskapets jordleder tilkoblet	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei



Hovedutjevningforbindelser

Beskrivelse	Lengde [m]	Tverrsnitt [mm ²]	Kabeltype

Beskrivelse

Fossveien 9

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Olaf Ryes plass	4 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.3 km
🚶 Sofienbergparken	5 min 🚶
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
🚶 Jernbanetorget	19 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
🚶 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	39 min ✈

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
194 elever, 14 klasser	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
538 elever, 23 klasser	0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
510 elever, 27 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
431 elever, 30 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10..22 min 🚶	
408 elever, 30 klasser	1.8 km
Foss videregående skole	6 min 🚶
600 elever, 20 klasser	0.5 km
Elvebakken videregående skole	6 min 🚶
576 elever	0.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

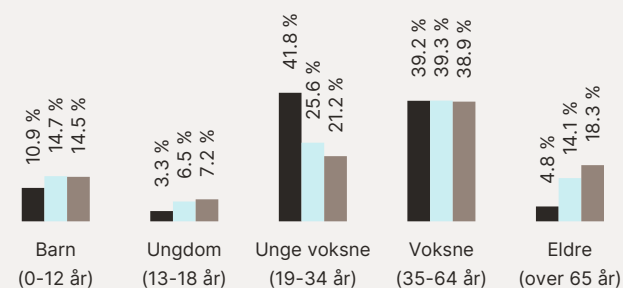


Naboskapet
Høflige 63/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vestre	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
46 barn	0.1 km
Gaia barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
76 barn	0.3 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
68 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Markveien	3 min 🚶
Innom Markveien	4 min 🚶

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

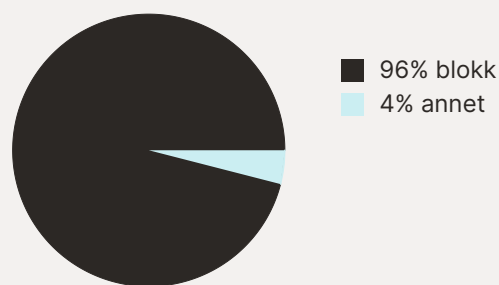


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Grünerhagen - ballbane 3 Ballspill	1 min	0.1 km
Grünerhagen Ballspill	2 min	0.2 km
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min	
SiO Athletica Vulkan	5 min	

Boligmasse



«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmuligheter till och från jobb.»

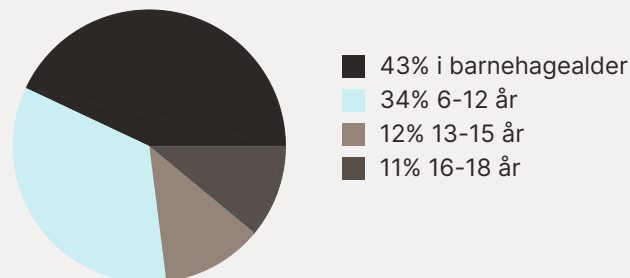
Sitat fra en lokalkjent



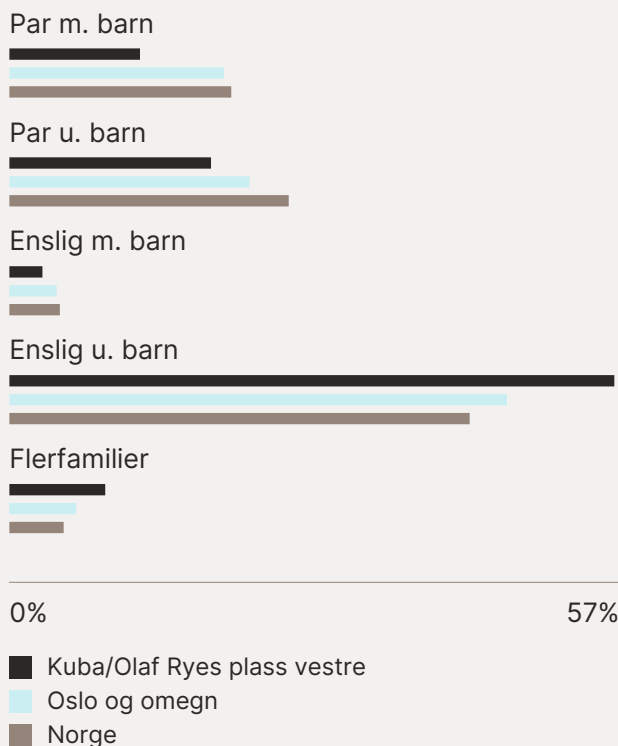
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	11 min
Boots apotek Grünerløkka	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

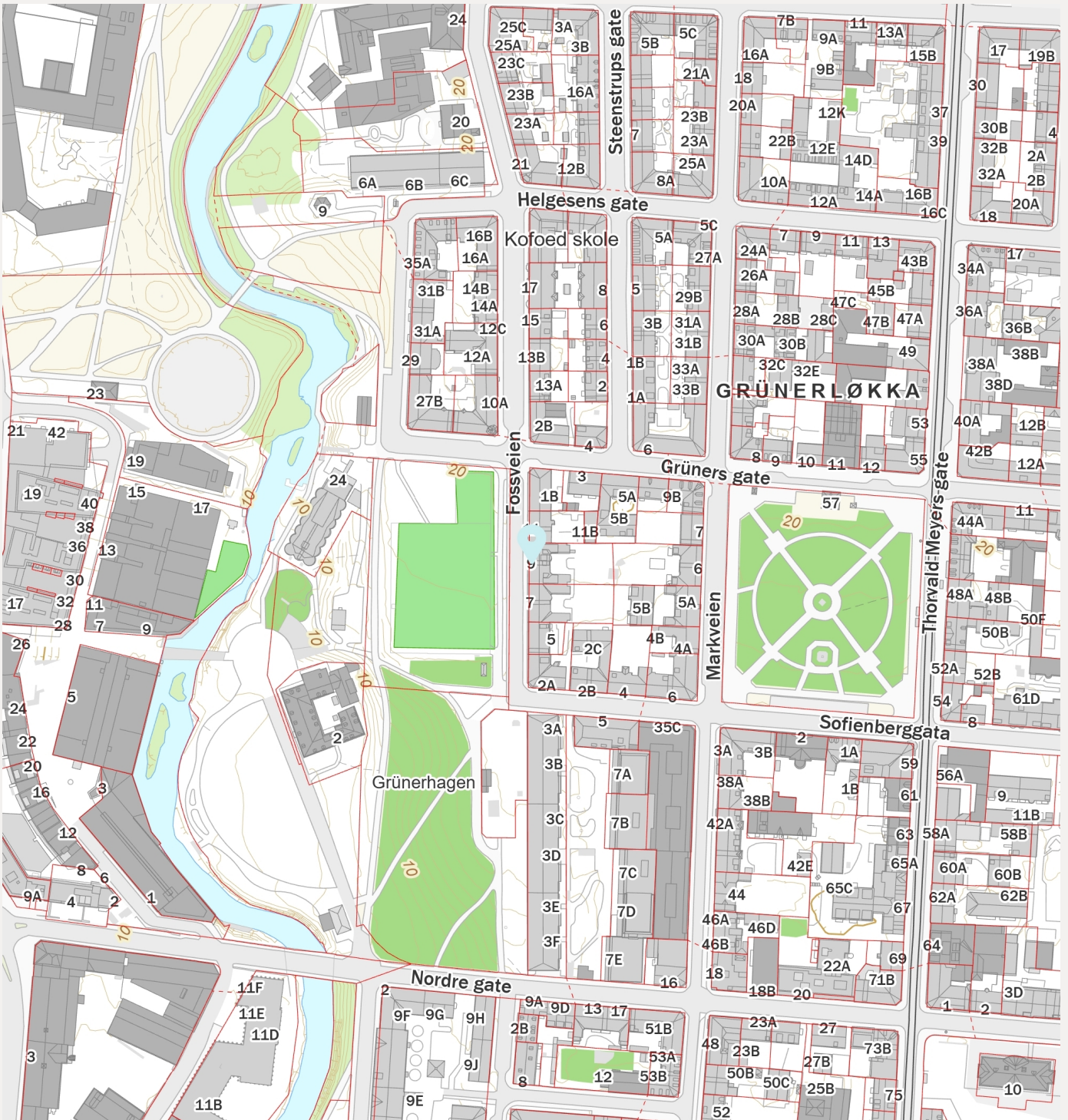
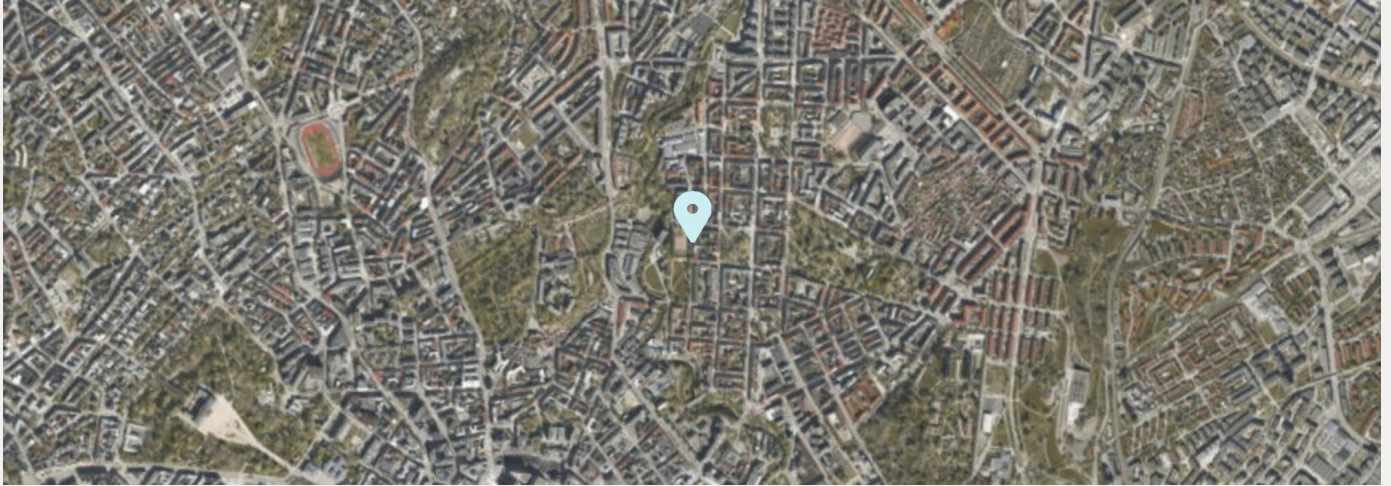


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.02.26 Side 1 av 2

Fossveien 9 Borettslag	Vår ref.: 2535/8	Fødselsdato eier: 15.11.1979
Fossveien 9	Type: Borettslag frittstående	
0551 OSLO	Eiere: Mathias Røer	
Organisasjonsnr: 935 483 182	Andelsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 881

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 581
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	300

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øistein Pedersen

Adresse: Jutulveien 26 A

Postnr/-sted: 0853 OSLO

Telefon: Mob.: 47601611

E-post: fossveien9@mittusbl.no

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	8 300 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/29

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 836.5

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95025972

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.09.2025 SSBnr: H0402

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Blokk

Fasiliteter:

Borettslag etablert i 2025 i eksisterende bygård.

Det er ikke forskjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.02.26 Side 2 av 2

Fossveien 9 Borettslag

Vår ref.: 2535/8

Fødselsdato eier: 15.11.1979

Fossveien 9

Type: Borettslag frittstående

0551 OSLO

Eiere: Mathias Rør

Organisasjonsnr: 935 483 182

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

**VEDTEKTER FOR
FOSSVEIEN 9 BORETTSLAG
UNDER STIFTELSE**

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Fossveien 9 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Fossveien 9 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 228, bnr. 29 i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 10 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

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

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

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

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

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

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9. Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 Fravikelse

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

11. Styret

11.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og eventuelle andre funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

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

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. Vedtektsendringer

14.1 Beslutningskrav

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

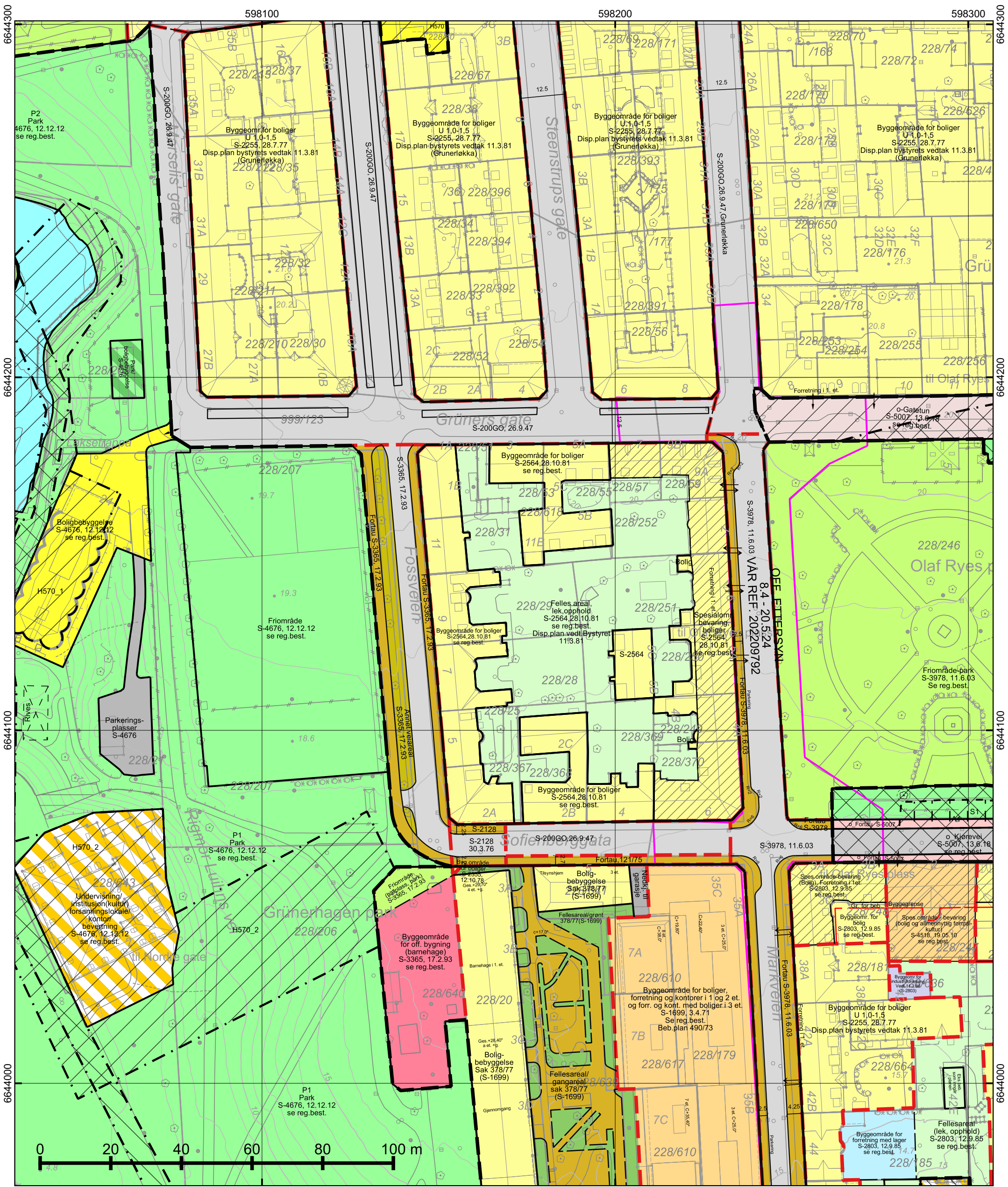
Dato: 13.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153146/ 86526791	Deres ref.:
Adresse: Fossveien 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/29	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

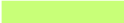



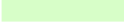









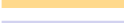

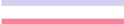


















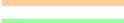
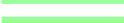



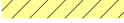
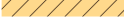









Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

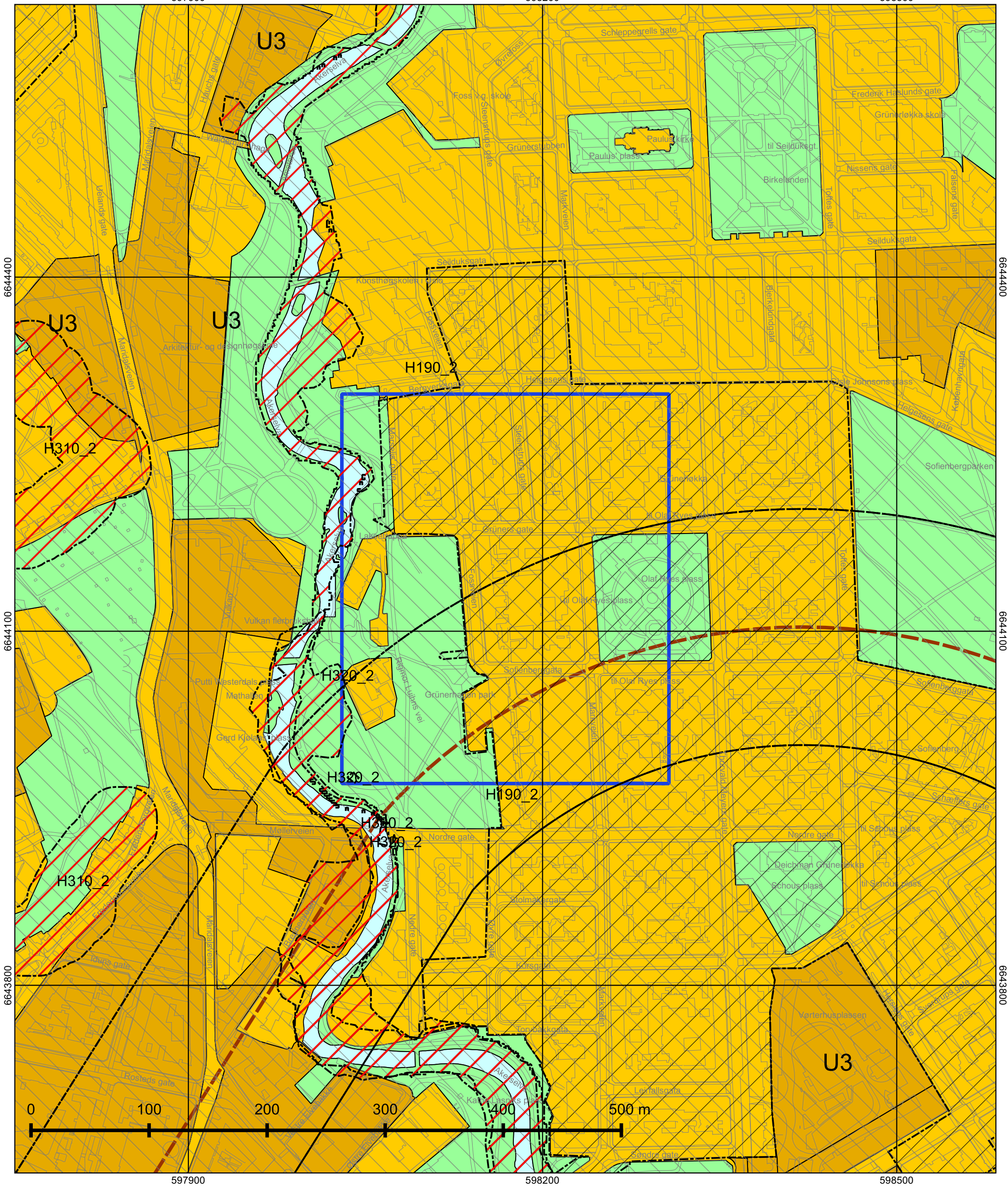
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153146/ 86526791	Deres ref.:
Adresse: Fossveien 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/29	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		913 - Formålgrensning
	73 - Felles gangareal		930 - Reguleringslinje
	74 - Felles gårdsplass		Formålgrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Foreløpig plan
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	140 - Bolig/forr./kontor		Plangrense (ny lov)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som inngår i planen
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2080 - Parkering		
	2140 - Vann- og avløpsnett		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	6600 - Naturområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 13.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153146/86526791

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Fredrik Venturelli
FOSSVEIEN 9

Dato: 13.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526791
8991427

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20260212 for FOSSVEIEN 9.

GNR. 228 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.08.1876.

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

838 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

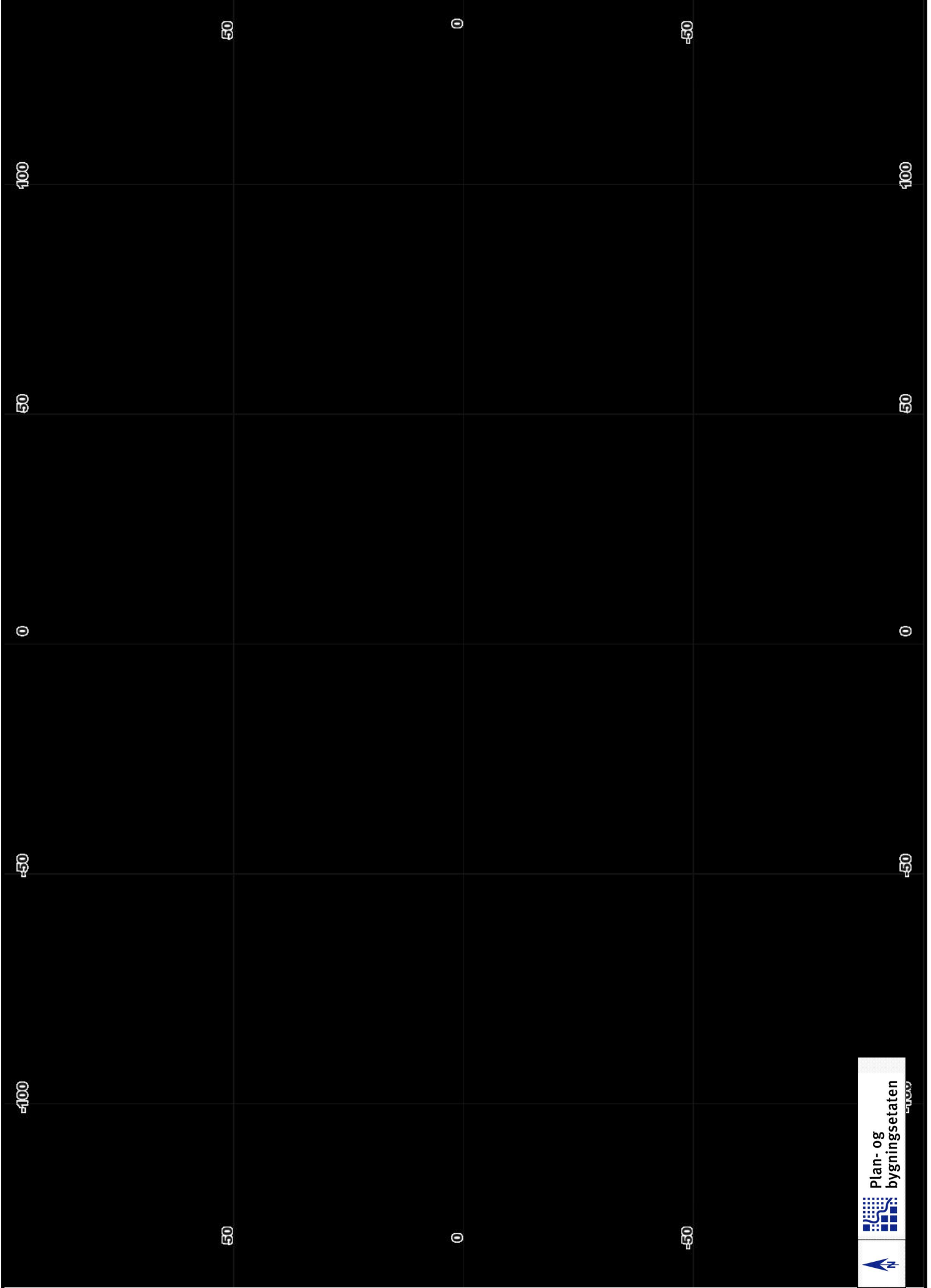


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ANMELDELSE.

Tegning.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 9 Fossveien.

Innlevert 30. mars 1938.

Attestert

Ferdig attestert 20/4-1939.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 31-3-1938.

[Handwritten signature]

GM/VW.

Ad: 9 Fossveien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Badegulvene anbefales utført i armert jernbetong.

Alt infisert byggverk i de gamle nedfallskanaler må fjernes og desinfiseres.

Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av vannklosett-rum følges.

Oslo helseråd den 4. april 1938.

Efter bemyndigelse

[Handwritten signature]

5-APR. 1938

[Handwritten note:] J. d. til innstilling 574-38

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ad: 9 Fossveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til
helserådets påtegning.

Ansvarserklæring for det bygningsmessige arbeide må
innsendes.

Oslo den 7. april 1938.

T. S. Foss

Godkjennes som innstillet.

Oslo 8. april 1938.

middn 8/438

Alfred ...

E. Strand

bl. 2 ans. ansoku

God innl. H. R.

Oslo 3. juni 1938.

E. Strand

Ad: 9 Fossveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Byggmester Sverre Heen anbefales godkjent som ansvarshavende.

Oslo den 9. juni 1938.

T. S. Foss

Bestraquid bl. 2 innvilget.

Oslo 10. juni 1938.

middn 11/638

H. Hilland

E. Strand

Bp 3/4

Ad: 9 Fossveien.

J.nr. 531/1938.

Overendes Ingeniørkontoret i anledning blad 3-4.

Oslo den 2. august 1938.

3

A. St. Mand

Malernes br. ligger derfor.
Til bl. 3/4, ligger og ligger. de yndelige =
galle i l. My, ikke vesentlig at bemerke.

Oslo 5/8 38.

U. P. P. P.

Ad: 9 Fossveien.

J.nr. 531/1938. CB.

Ingeniørens påtegning meddeles.

Oslo den 6. august 1938.

meddel 10/8 38

A. St. Mand

Overendes helseråd til fudigbyggingen

Oslo 24/11-38

T. G. Frost

GM/VW.

Ad: 9 Fossveien.

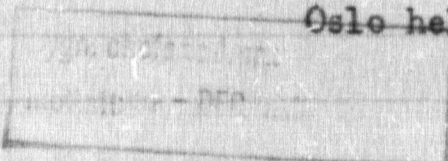
Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 1. desember 1938.

Efter bemyndigelse

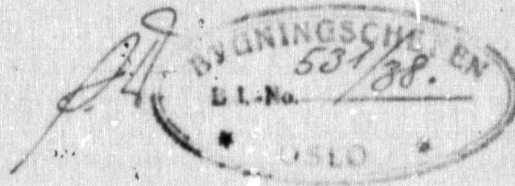
A. St. Mand



Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

Distriktsdyrlæge Knut Grøholdt,
Zetlitzgt. 1^e,

Oslo, den 29. mars 1938.



Herr bygningschefen,
Oslo Bygningsvesen.

Ad. matr.nr. 9, Fossveien.

Ved nærværende anmeldes til utførelse innredning av 2 baderum og w.c. i hver etasje, i alt 8 stykker, utført i ovennevnte eiendom, Fossveien 9.

Arbeidet vil bli utført i overensstemmelse med Helserådets forskrifter, med direkte tilførsel av friskluft, og avtrekksrør, en for hvert bad.

Det vedlegges 2 planer, hvor forandringen er farvet rødt. På kjøkken nedrives nuværende vegg mot entre. Som vist på planene med streket linje.

- Erbødigst

Eier og anmelder

K. Grøholdt.

Bilag 2 planer.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Siv.ark. Rolf Terjesen
Fjellgata 26D
0566 OSLO

Dato: 13 DES. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200400179-34
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid B. Sæther

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOSSVEIEN 9	Eiendom:	228/29/0/0
Tiltakshaver:	Ingeborg Grøholt	Adresse:	Fossveien 9, 0551 OSLO
Søker:	Siv.ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26D, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST - FOSSVEIEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.


Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

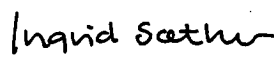
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by


Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder


Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Ingeborg Grøholt, Fossveien 9, 0551 OSLO

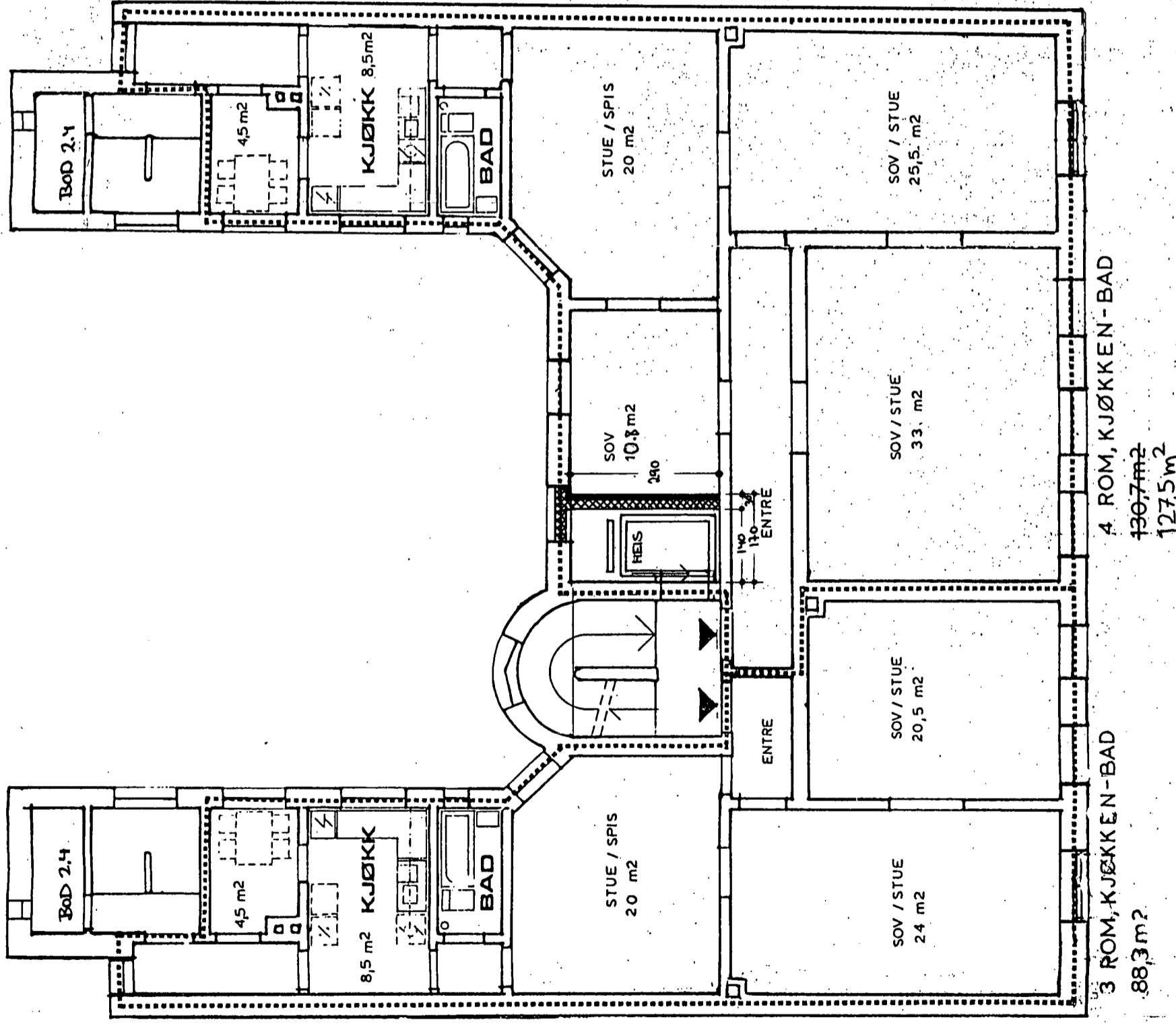


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



B-10.11.01 - Balkong og sløyfel - T. F. F.

A - 06.01.04 - Søknad om rammetillatelse - Kontrollert: *[Signature]*

G.nr.228 b.nr.29 FOSSVEIEN 9
 NYE LOFTSLEILIGHETER, HEIS OG BALKONGER

PLAN 2.- 4.ETASJE * M. 1:100

Oslo 30.12.03 * R.T.
 Siv.ark Rolf Terjesen
 Fjellgata 26D 0566 Oslo * Tlf. 915 78037

602-023 B

TYPISK ETASJE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/12999-4	Saksbehandler Hannah Waaler Koppang	Dato 05.01.2026
------------	--------------------------	--	--------------------

Adresse: Fossveien 9
Eiendom: 228/29
Tiltakshaver: FOSSVEIEN 9 OSLO AS
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS

Ferdigattest – Fossveien 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 11.12.2025

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

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

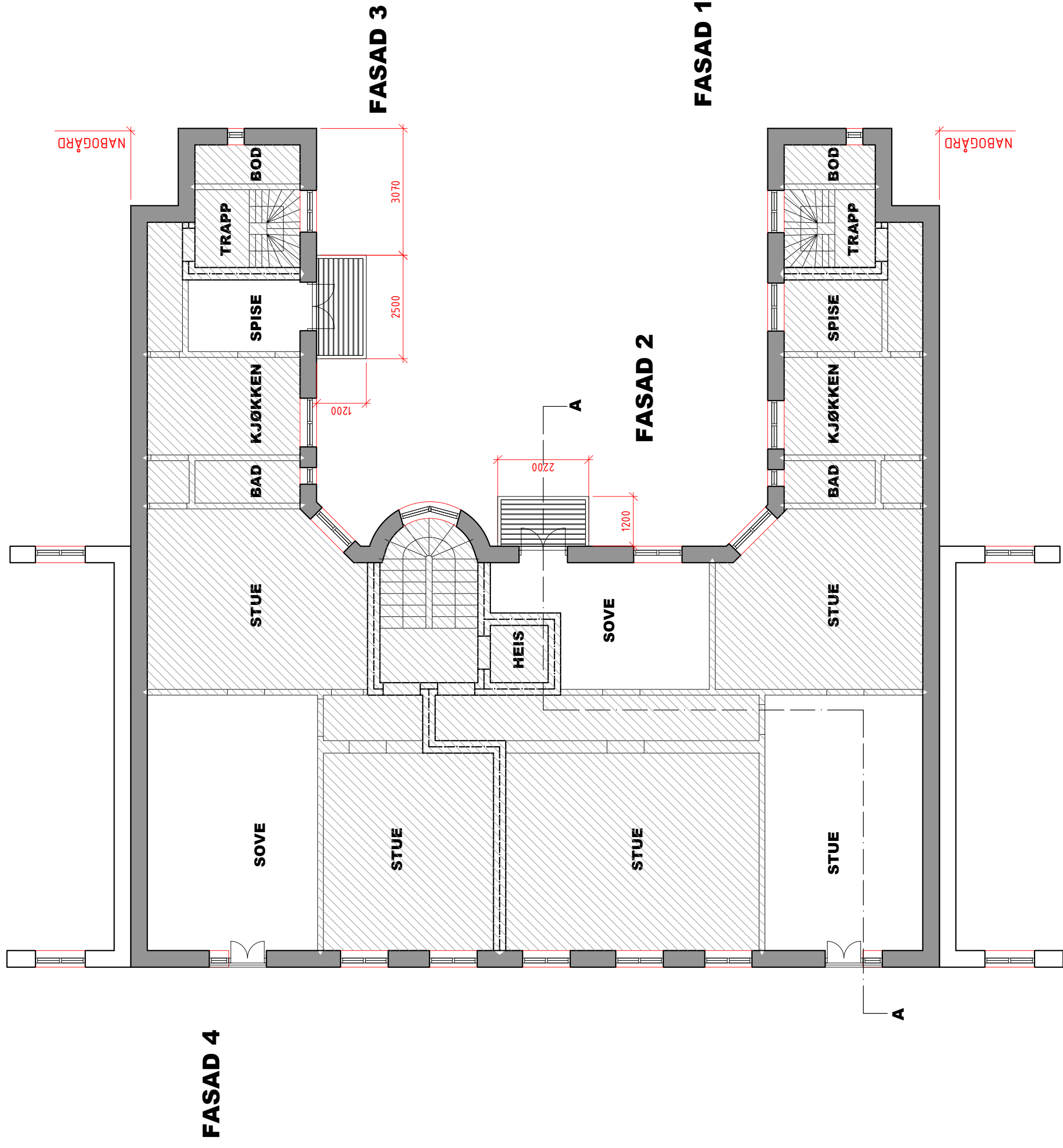
Gjennomføringsplan
202556106_1_21_Plan_4_etasje
202556106_1_22_Snitt
202556106_1_23_Fasade_2
202556106_1_24_Fasade_3
202556106_1_12_Situasjonsplan
202556106_1_19_Plan_2_etasje
202556106_1_20_Plan_3_etasje

Mottakere:


BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

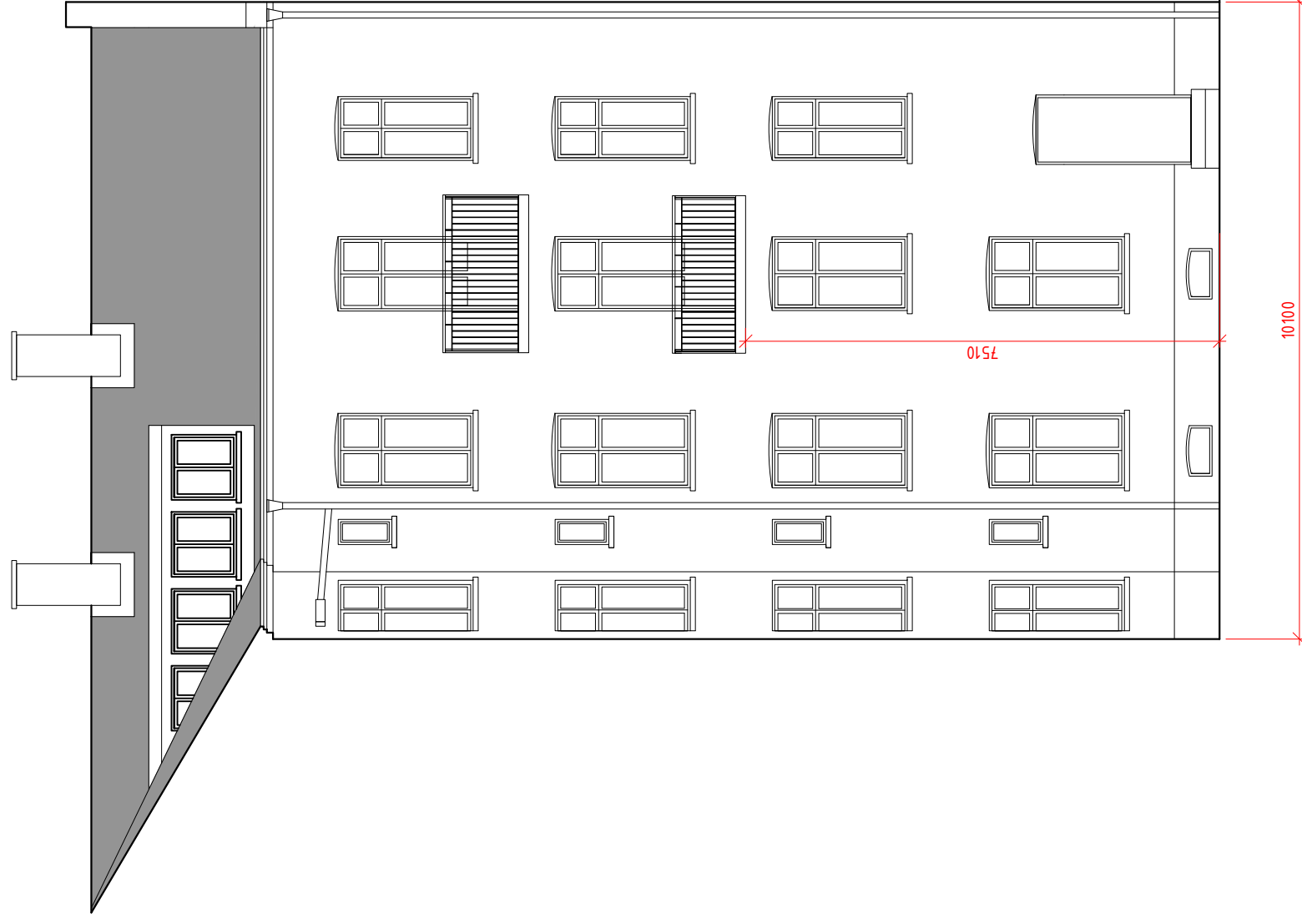
Kopi til:

FOSSVEIEN 9 OSLO AS, Fredrik Jansen



**SKRAVUR = ROM SOM IKKE
PÅVIRKES AV BALKONGENE OG
SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN**

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
	Prosjekt	FOSSEVEIEN 9	
	Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4	
	Originaldato	Tegnet av	Målestokk Revisjon
	12.05.2025	ALF	B-team FG 1:100
	Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign
	B2526-03		
	Prosjektmivå	Godkjent for ansvaret	
	Byggesøknadstegninger	 <small> Trossingenveien 12B 4722 SKIEN Tlf: 91 44 44 44 www.byggteknisk.no Per Frank Gundersen </small>	



FASAD 3

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt			
FOSSEVEIEN 9			
Tegning		NY SITUASJON - FASADER	
Originaldato	Tegnet av	Målestokk	Revisjon
12.05.2025	ALF	B-team FG	1:100
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	
B2526-06			
Prosjektmivå			
Byggesøknadstegninger			
Godkjent for anleversrett			
<small> Biltegnere AS Trossveien 42B 0653 Billingstua 0472 22 15 25 NO 8256443 MVA www.biltegnere.no For Frank Godning </small>			



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.