Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Calmeyers gate 13 F, 0183 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 500, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26027 **Eiendomsverdi ref nr:** JL9815

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

taksator

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1. etasje med balkong beliggende i indre gård.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Kjøkkenet er innredet med:
Mørke, glatte fronter.
Mørk benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Lys og stikkontakt under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med integrert fryser.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

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

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

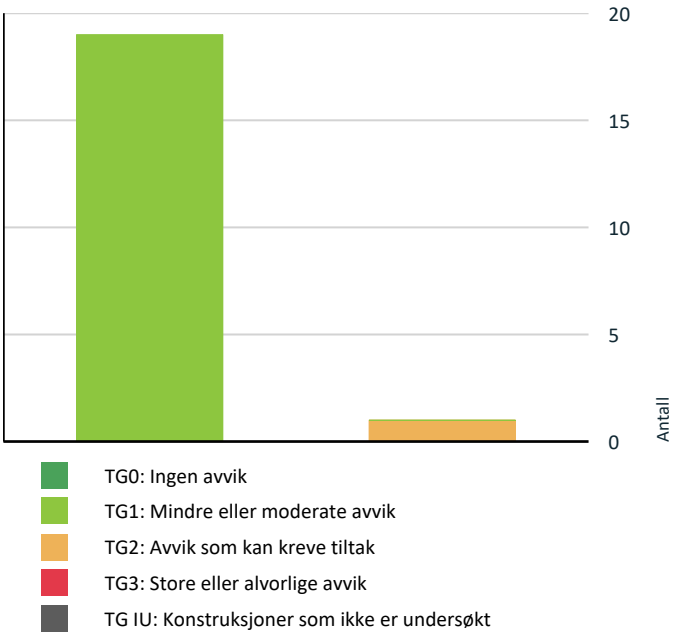
Selger har oversendt tegninger, datert 14.03.2013, samt ferdigattest, datert 27.08.2024, som omfatter bruksendring. Bruksendringen omfatter ombygging fra verksted til leilighet.

Dagens bruk av leiligheten stemmer ikke med tegning. Opprinnelig klesbod/omkledningsrom brukes idag som soverom.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten selges via Propr. Normale, relevante megleropplysninger foreligger derfor ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Vegg soverom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

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

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

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

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), av nyere dato.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner.
Balkonggulv av impregnerte terrassebord.
Rekkverk av impregnert trevirke.
Trapp i impregnert trevirke.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Parkett gjennom hele leiligheten.

—

Vegger:
Slette, malte flater.

—

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

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

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Vegg soverom

Beskrivelse

Det er registrert svertesopp i hjørnet ut mot balkong på soverom.

Selger opplyser:
Lekkasje er reparert i april 2026.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på overflater og overflatesøk med protimeter viser tegn til for høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Registrert svertesopp og forhøyede fuktverdier tyder på aktiv eller tilbakevendende fuktbelastning. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og over tid gi skade på materialer dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:
Selger opplyser om at lekkasje fra yttervegg skal være reparert.
Berørte materialer bør tørkes, rengjøres eller skiftes ved behov, og det må sikres tilstrekkelig ventilasjon og fuktkontroll videre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det er utført kontrollmålinger for vurdering av eventuelle planavvik i stue og soverom.
Det ble ikke registrert planavvik utover det som anses akseptabelt etter gjeldende standard for kontrollmetoden.
Det kan likevel forekomme lokale skjevheter, noe som er normalt i eldre bygårder av denne typen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder, utførelse og visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, fabrikklakkerte innerdører.
Skyvedør til soverom.

Det er registrert noe mindre bruksslitasje på dører og karmer.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

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

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i alkove og på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2013/2014 i forbindelse med bruksendring av boligen.
Nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr.

Selger opplyser:
Veggskap og speilskap ble montert i 2023.
Komplett servantskap inkludert armatur ble skiftet ut i 2024.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.

– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights og luke til ventilasjonsaggregat.

—

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.
Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp membran ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

—

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

—

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

—

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

—

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





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er registrert noe liten spalte ved terskel.
Selger opplyser om at ventilasjonen oppleves som tilfredsstillende..

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (alkove). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, glatte fronter.
Mørk benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Lys og stikkontakt under overskap.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med integrert fryser.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

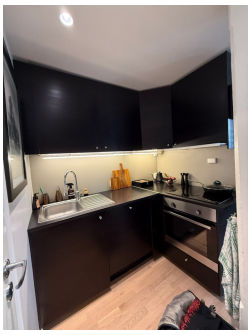
—

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

Merknad:
Det ble registrert noen hakk/sår i benkeplaten.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke benkeplatens funksjon.
Bruksfunksjonen anses som ivaretatt. Det er derfor ikke gitt tilstandsgrad (TG) på forholdet.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2013/2014.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

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

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet rørkoblinger som gir tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør, og som bidrar til å hindre lekkasjevann i å trenge ut i tilstøtende konstruksjoner.

—

Lokale stoppekraner for leiligheten er lokalisert i fordelerskap.
Disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Det er montert magnetventil på leilighetens hovedtillførsel i kjeller. Denne er igjen linket med sensor i benkeskap på kjøkken.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Aggregat er plassert i himling på bad.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i hjørneskap på kjøkken.
Volum: ca 120 liter.
Produksjonsår: 2013/14.

—

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.
Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

—

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

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

—

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

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

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

Det er installert sprinkleranlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

-Rekkverk:
Konsekvens:
Manglende rekkverk på utvendig trapp medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk. Forholdet er ikke i tråd med krav til sikkerhet ved ferdsel.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk med tilfredsstillende høyde og utførelse for å sikre trygg bruk av trappen.

-Radon:
Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Uten målinger og radonsperre kan det ikke utelukkes forhøyede verdier, noe som kan påvirke innemiljøet og helse over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået. Ved forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som forbedret ventilasjon eller etablering av radonreduserende tiltak i grunnen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

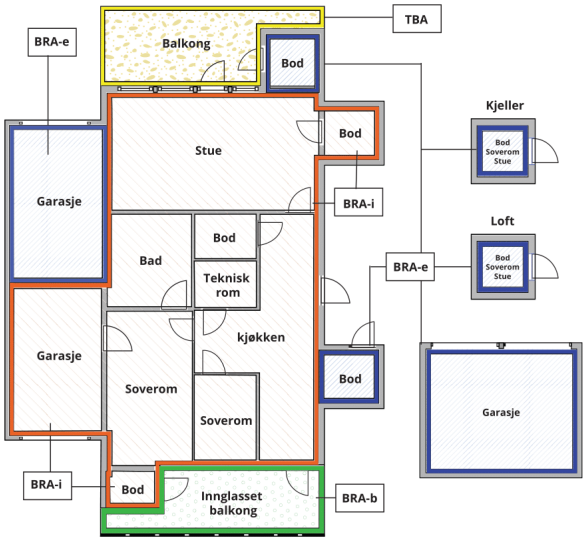
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	43			43	5
Kjeller		7		7	
SUM	**43**	**7**			**5**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. etasje:
Entré, bad, soverom, alkove, stue/kjøkken, målt til ca. 42,53 m².
Utgang fra soverom til balkong på ca. 5,2 m².

—

Kjeller:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, med gulvareal målt til ca. 7,1 m².

—

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selger har oversendt tegninger, datert 14.03.2013, samt ferdigattest, datert 27.08.2024, som omfatter bruksendring. Bruksendringen omfatter ombygging fra verksted til leilighet.

Dagens bruk av leiligheten stemmer ikke med tegning.
Opprinnelig klesbod/omkledningsrom brukes idag som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
26.09.2023 – IKEA – Innstallert nytt badromsinteriør
08.11.2023 – IKEA – Innstallert garderobeskapsdører på soverom 1
10.11.2023 – Glassmesteren – Innstallert glasshyller i stuevinduet
11.12.2023 – IKEA – Installert oppbevaringsskap og hyller på soverommene
07.02.2024 – Trond Abrahamsen – Installere nytt rørsystem på kjøkken
26.02.2024 – Trond Abrahamsen – Innstallert nytt servantskap og ny servant på badet
04.03.2024 – Dregan AS og Homstel multiservice – Bygget en klimavennlig bod med oppbevaringshyller
23.04.2024 – Aarseth boligventilasjon AS – Byttet rotormotor på ventilasjonsanlegger
18.06.2025 – Din ventilasjon – Renset ventilasjonsanlegget
20.04.2026 – Taktekker Oslo – Reparert lekkasje i nedre del av hjørnet på yttervegg
20.04.2026 – Kamil – Bygget ut terassen

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett rom (alkove) er opprinnelig godkjent som klesbod/omkledningsrom, men brukes i dag som soverom.
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold, blant annet fordi det ikke har vindu.

Konsekvens:
Rommet oppfyller ikke krav til rom for varig opphold, blant annet manglende dagslys og rømningsmulighet. Bruken som soverom er derfor ikke i tråd med gjeldende krav . Dette kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet, samt hvordan rommet kan godkjennes og markedsføres.

Tiltak:
Det bør enten tilbakeføres til opprinnelig bruk (bod/omkledningsrom), eller gjennomføres tiltak for å oppfylle krav til varig opphold, som etablering av vindu for dagslys og rømningsvei, samt eventuell søknad om bruksendring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Ann-Christin Willumsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	500		11	597.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Calmeyers gate 13 F

Hjemmelshaver
Willumsen Ann-Christin

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med balkong beliggende i bygningens 1. etasje.

Leiligheten ligger sentralt til i indre by i Oslo, i området mellom Grünerløkka og sentrum. Beliggenheten gir kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, handel, serveringssteder og kulturtilbud.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres i nærliggende dagligvarebutikker, og området har også tilgang til flere skoler og utdanningsinstitusjoner innenfor kort reiseavstand.

Offentlig kommunikasjonstilbudet i området er godt utbygget, med både buss- og trikkeforbindelser i umiddelbar nærhet, blant annet fra Hausmanns gate. Det er også gangavstand til Oslo Sentralstasjon, som er et sentralt knutepunkt for tog, T-bane, buss og flytog.

Området har videre nærhet til parker og rekreasjonsområder, herunder St. Hanshaugen park, samt et variert tilbud av treningssentre og øvrige fritidsaktiviteter.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalt, grus og beplanting.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.04.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.04.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JL9815

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Calmeyers gate 13 F, 0183 OSLO

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Calmeyers gate 13 F	Calmeyers gate 13 F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

07.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 14170224

Informasjon om selger

Selger

Willumsen, Ann-Christin

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet rørsystem tilhørende vasken, installert nytt servantskap, ny servant og kran, og nytt baderomsinteriør.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trond Abrahamsen 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

Det ble observert fuktmerke i høyre hjørnet på soverommet ved yttervegg. Årsaken til ble utbedret i november 2025, og ettersjekket og forsterket i april 2026.

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**

Dette er allerede beskrevet ved punktet over. Årsaken til fuktmerket ble altså utbedret i november 2025, og ettersjekket og forsterket i april 2026.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fasaderehabilitering Oslo AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Full rehabilitering av taket. Taket skal holde tett i 20 år fremover ifølge Taktekker Oslo.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taktekker Oslo

4.2.6 **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

Jeg har ikke opplevd dette, men ble før jeg flyttet inn informert om at det har vært vann og fukt i kjelleren. Det var på grunnlag av den informasjonen at jeg bestilte å få satt opp en klimatett bod med opphøyet
gulv, og installert hyllesystemer for lagring, i boden som er i kjelleren. Boden (og kjelleren) har vært tørr og fin så lenge jeg har bodd i sameiet.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige styreleder sier at dette er utført av faglærte.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finner ikke navn på firma

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rotormotoren var slitt, men er blitt byttet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aarseth boligventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er veldig små synlige sprekkdannelser i fugemasse i overganger mellom tak og vegg, og vegg og vegg, på grunn av grunnforholdene i Oslo. Sånn er det visst i de fleste bygg i Oslo. Sprekkene er kun små og estetiske, og er enkle å fikse selv.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har kun vært noen småkryp ute i bakgården/byrommet (rotter, mus, grevling o.a.), men ingen inne i bygningen (F).

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vi har fått melding om at det skal gjøres noen endringer på utvendig fasade hos Osterhaus gate 4A. Sjekk Oslo kommune for mer info om dette.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny vannlås på kjøkkenvasken (Trond Adrahamsen, 2024).
Renset ventilasjonsanlegget til ventilasjonsanlegget til leiligheten(Din ventilasjon, 2025).
Utført kontroll av El-anlegget (Bravida, 2026)
Totalrenovert terrassen (Montasje reoler, 2026).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50312685

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ann-Christin Willumsen	**2026-05-05**

Identification

Ann-Christin Willumsen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ann-Christin Willumsen	05/05-2026 15:40:04	BankID OIDC High

Honeywell | Kontrollrapport Brannalarm

ORDRENR.:	SITE-ID.: 674599	BESØKET GJELDER: **Servicekontrakt**

KUNDE:	**Calmeyersgate 13E-F, Borettslag**	ANLEGGSSTED:	**Calmeyersgate 13E-F**
ADRESSE:		ADRESSE:	**Calmeyersgate 13E-F**
POSTSTED:		POSTSTED:	**0101 Oslo**
KUNDE REF:	**Johannes** TELEFON:**909 96 592**	ANSVARLIG:	**Johannes** TELEFON:**909 96 592**

OPPLÆRING GITT TIL:	**Brannansvarlig**	E-POST:	**sameietcg13@styrerommet.no**

UTSTYR	TYPE			ANTALL
Sentral	**DAQ - Plassert ved inngang 13F**		SW: **0291**	**1**
Betjeningspanel	**DELTA OP**		SW: **0385**	**1**
Batterier	**12V-8,5Ah**		Dato: **2024**	**2**
Manuelle meldere	**Esser IQ8**			**2**
Røykdetektorer	**Optiske**			**3**
Detektorer	**O2T F/SP**			**16**
Detektorer	**O/SO**			**5**
Spesialdetektor	**13E KJELLER SPRINKLERBOKS 01.015**			**1**
Styreutganger	**bygårdsforsinkelse 3 min**			**1**
O-plan / O-tablå	**NEI**			
Alarmsender	**NEI**			
Alarmoverføringer	**Ingen**			

TEST AV	TILSTAND	KOMMENTAR
Sentralutstyr	**OK**	
Manuelle meldere	**OK**	
Detektorer	**OK**	**enheter mangler merking**
Summere	**OK**	
Spesialdetektorer	**Se rapport**	**Vanntåke annlegg kjeller.-.13E KJELLER SPRINKLERBOKS, utføres av leverandør**
Styreutganger	**OK**	**forsinkelse 3 min**
Alarmsender	**N/A**	
Alarmoverføringer	**N/A**	

RAPPORT

01. Kontrollskjema Brann – Honeywell Rev. 5.1

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514, 3007 Drammen
nordic.service@honeywell.com | www.hls-eltek.no
Tlf. +47 322 44 800 | +47 815 44 045

Honeywell
Eltek Fire & Safety

ÅRSKONTROLL PÅ BRANN 2025

SJEKK AV BRANNSENTRAL.
***Nedsmussingsverdier på sløyfe 01.-OK**
***Batterier fra 2024.-3års intervall**
***Summer på betjeningspanel.**
***Test av funksjoner på betjenings sentral**
***Avlest logg i brannsentral.-OK**

SJEKK AV BRANNVARSLINGSUTSTYR.
***Test Manuelle melder.-OK**
***Test av utvalgte detektorer på hver sløyfe med gass.-OK**
***Test av detektorsummere/flash i leiligheter.-OK**

STYRINGER:
***Sjekke overføringer til brannvesen.-Ingen**
***Sjekk og testing av bygårdsfunksjon 3 min.-OK**
testet via detektor addr, 01.008
***Vanntåke annlegg 01.015.- ikke testet.**
sjekkes av leverandør.

***O.Plan for prosjektet.-NEI**
Sentral i normal drift ved avreise

PS
Nød og ledelys blinker gult/rødt i trappeoppgang, kjeller,E-F
tegn på batteri bytte/sjekk

BYGNINGSMESSIGE ELLER DRIFTSMESSIGE ENDRINGER I FORHOLD TIL FUNKSJONALITET FOR BRANNALARMANLEGGET

ANNEN ANLEGGSINFORMASJON (STYRINGER, STRØMFORSYNINGER ETC. RELEVANT FOR ANLEGGET)

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514, 3007 Drammen
nordic.service@honeywell.com | www.hls-eltek.no
Tlf. +47 322 44 800 | +47 815 44 045

ANLEGGET ER TESTET IHT. PROSEDYRE FOR IDRIFTSETTELSE OG SERVICEKONTRAKT, FSER9711 OG FSER9703:
ANLEGGET ER TESTET IHT. REGELVERK, NS3960:2013 § 7 DRIFT OG VEDLIKEHOLD, §7.3.2 FUNKSJONSPRØVING: **Ja**

UTDRAG FRA NS3960:2019 § 9 DRIFT OG VEDLIKEHOLD, § 9.3.3 FUNKSJONSPRØVING:

Funksjonsprøving av anlegget skal utføres av kompetent personell med tilgang til egnet kontrollverktøy som foreskrevet av leverandøren for angjeldende anleggstype.

Prøvingen skal omfatte:

- funksjonsprøving av sentralenheter, alarmpaneler, alarmfunksjoner, signalstyringer og alarmoverføring;
- dersom flere sentralenheter er knyttet opp i ett nettverk, skal kontroll av nettverkskommunikasjonen gjennomføres;
- kontroll av adresserbare anlegg gjennomføres fortrinnsvis med tilkoblet PC for systemfunksjon, driftsstatus og analyse av registrerte data. 10% av detektormassen funksjonsprøves manuelt årlig. Kontrollen skal omfatte alle sentralenheter så vel som tilkoblede detektorer for systemer basert på teknologi hvor slik analyse er mulig. Der slik analyse ikke er mulig kan manuell funksjonsprøving av røykdetektorer fordeles slik at hele detektormassen blir kontrollert i løpet av en periode på 4 år;
- minst 25 % av detektormassen for konvensjonelle anlegg skal funksjonsprøves manuelt årlig. Dette slik at detektormassen blir kontrollert i løpet av en periode på 4 år;
- det tas stikkprøver for kontroll av alarmtekster (stedsangivelsen) i brannsentral;
- samtlige manuelle meldere skal testes;
- visuell kontroll av anleggets funksjon og omfang i forhold til bygnings- eller driftsmessige endringer som er foretatt;
- drifts- og vedlikeholdsinstrukser gjeldende for anlegget, inkludert kontrolljournal;
- opplæring av ansvarshavende med bakgrunn i den systematiske løsningen i bruk og betjening av anlegget;
- utarbeidelse av vedlikeholdsrapport, hvor ovennevnte punkter oppsummeres og kommenteres med tanke på eventuelle avvik. Videre vedlegges utskrift av analyse-/kontrollresultatene for systemstatus. Dette gjelder for systemer med teknologi som muliggjør slik analyse.

For at stedlig tilsyn lett skal kunne verifisere at kontrollen er gjennomført for angjeldende år, plasseres standardisert kontrollmerke lett synlig på sentral eller betjeningspanel etter utført kontroll.
Kontrollmerke skal signeres av utførende tekniker.

2025-09-11	Tommy Tujak		
DATO	SERVICEINGENIØR	ATT.	KUNDENS REPRESENTANT

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514, 3007 Drammen
nordic.service@honeywell.com | www.hls-eltek.no
Tlf. +47 322 44 800 | +47 815 44 045



Bravida Kontrollrapport

Elektro - NEK 405-1 Termografering

Sameiet Cg13

Sameiet Cg13

Utført: 03.02.2026

Kontrollør: Bravida - Jørgen Høen Henriksen (Tlf: 90023769 E-post: jorgen.hoen.henriksen@bravida.no)
Kontrollnummer: 2602

Opplysninger

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13
Hele, EL-anlegget

Oppdragsgiver

Navn:	Sameiet Cg13
Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postnr/sted:	0581 OSLO
Kontaktperson:	Ann-Christin Willumsen

Anleggsinformasjon

Type:	Næring
Installasjonsår:	2014
Beskrivelse:	Fellesområder i sameiet
Referansenivå norm:	NEK 400:2010
Spenningssystem:	230V IT

Kontrollforetak

Navn:	Bravida Norge as
Adresse:	Østre Aker vei 92
Postnr/sted:	0596 Oslo
Sertifikatnr/gyldig til:	405-4: 804.16-5224/03 gyldig til 16.06.2028
Uavhengighetsnivå:	Nivå C - Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.

Kontrollør

Navn:	Jørgen Høen Henriksen
Epost:	Jorgen.hoen.henriksen@Bravida.no
Telefonnr:	90023769
Sertifikatnr/gyldig til:	Nemko Elkontroll Næring og Bolig: Sertifikatnr: 804.15-6997, gyldig til 15.05.2029 Nemko Elkontroll Elektrotermografi: Sertifikatnr: 804.13-3880, gyldig til 03.10.2029

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt:	Kontroll for å opprettholde brann og driftssikkerhet med bruk av termografi kamera som kan lettere oppdage feil på den elektriske installasjonen ved å se varme via det infrarøde spekteret.
Konklusjon:	Det ble ikke oppdaget noe avvik.

Termografi

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13
Hele, EL-anlegget

Termokamera

Type:	FlIR T620
Serienr:	55906555
Termisk oppløsning:	640x480
Følsomhet:	<0.04°C i 30°C
Linse:	24,6mm 25°
Dato for kalibrering (mnd/år):	03.09.2025

Kontrollør

Termografør:	Jørgen Høen Henriksen
Sertifikatnr/gyldig til:	Nemko Elkontroll Næring og Bolig: Sertifikatnr: 804.15-6997, gyldig til 15.05.2029 Nemko Elkontroll Elektrotermografi: Sertifikatnr: 804.13-3880, gyldig til 03.10.2029

Annet

Driftsforhold:	Det er ikke forhold som påvirker kontrollen.
Anbefalt neste kontroll:	02.2027

Oversikt

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13

Avvik

	TG3 - HASTER	TG2 - Må utbedres	TG1 - Bør utbedres	Annet	Lukket	Åpne
Hele	0	0	0	0	0	0
EL-anlegget	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	0	0	0	0	0

Inspiserte objekter

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13

Hele, EL-anlegget

Lokasjon/etg/plassering	Komponent/navn	Spenning	Dato/klokkeslett	Belastning	TG-type	Tilstandsgrad	Merknad	Status
Bygg 13f (kjeller)	Underfordeling bygg13F	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 1.etg	Sikringskap 1.etg (høyre og venstre	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 2.etg	Sikringskap 2.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 2.etg	Sikringskap 2.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 3.etg	Sikringskap 3.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 3.etg	Sikringskap 3.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 4.etg	Sikringskap 4.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 4.etg	Sikringskap 4.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 1.etg	Sikringskap 1.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 1.etg	Sikringskap 1.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 2.etg	Sikringskap 2.etg	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 3.etg	Sikringskap 3.etg	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 4.etg	Sikringskap 4.etg (høyre og venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E (kjeller)	Underfordeling bygg 13E (kjeller venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E (kjeller)	Underfordeling bygg 13E (kjeller høyre)	230V IT					Ingen avvik	

Følgebrev

- Ansvar, kontrollmetodikk og forbehold

Rapporten inneholder:

- Feilkategorier
- Oversikt over kontrollerte områder
- Registrerte avvik
- Avviksanalyse

Rapporten omhandler alle avvik som er funnet ved gjennomgang av anlegget. Hensikten med inspeksjonen er å avdekke varmeganger, feil og mangler i det elektriske anlegget som kan være forårsaket av dårlige forbindelser, eldet utstyr eller andre forhold i installasjonen.

Anbefalt ny inspeksjon er basert på type installasjon, alvorlighetsgrad på avvik og tidligere inspeksjoner. Strømmålinger over fasene L1, L2 og L3 måles normalt fra venstre mot høyre, dersom ikke annet er oppgitt. Dette er uavhengig av bedriftens eget system. Strømmålinger kan i noen tilfeller ikke utføres. Dette kan være av hensyn til berøringsfare eller andre farer.

Kontrollen skal utføres med normal aktsomhet. Kontrollør skal være klar over egne begrensninger dersom kontrollen innehar områder kontrolløren ikke har kompetanse på. Dette kan være spesielle forhold i anlegget, sikkerhetsfunksjoner, styreanlegg, kompetansekrav osv.

Målinger utført under kontrollen er øyeblikkmålinger og periodiske feil kan derfor ikke alltid avdekkes. Dersom dere har slike feil og dette ikke blir avdekket under kontrollen må dette kontrolleres ytterligere utenom kontrollen. Selv om anlegget er kontrollert er det ikke dermed sagt at det er feilfritt. Det kan fremdeles være andre feil og mangler som ikke har blitt avdekket under kontroll.

Alle avvik som avdekkes blir dokumentert, analysert og videre omtalt med forslag til utbedring/retting og oppfølging av avvik. Rapporten blir levert som PDF til kunde per mail.

Dersom det blir avdekket avvik med umiddelbar fare for eiendom/liv og helse **(Avvikskategori - TG 3)** forplikter kontrolløren å gjøre kunde eller ansvarlige oppmerksom på dette så snart det lar seg gjøre, og senest innen slutten av dagen. Dette gjelder med mindre kontrolløren er i tvil om alvorligheten eller definering av avvik og dette må undersøkes nærmere. I disse tilfellene skal kunde informeres ved første anledning.

Hensikten med kontrollen er å avdekke feil og mangler som kan medføre personskade eller brann i det elektriske anlegget og å dokumentere utført vedlikehold.

Det er opp til deg som kunde å bestemme hva som skal rettes, og hvem som eventuelt skal utføre arbeidet.
Alt arbeid i den faste elektroinstallasjonen kan kun utføres av elektriker i et godkjent elektrofirma.

Uavhengig av dette bør avvik merket avvikskategori TG 2 og TG 3 rettes iht. tiltaksplan.
Dersom avvik ikke blir rettet er det risiko for at byggets eier/leietaker/bruker blir stilt ansvarlig dersom påpekte feil eller mangler forårsaker videre uønskede hendelser.

Kontrollen utføres av sertifisert personell med erfaring på området.
Rapporten er kontrollørens vurdering av anlegget.

Ansvaret for oppfølging av rapporten ligger på anleggets eier/bruker.

Opsjon brukertilgang Norik (Web basert IK System)
Vi tilbyr tilgang til vårt IK-system, dette blir brukt av alle kontrollører i Bravida for å gjennomføre Internkontroll elektro, termografering og nødlyskontroll. Ved bruk her har man full oversikt over kontroller som skal utføres, kontroller som har blitt utført og man har en fullstendig oversikt digitalt over alle avvik i sitt anlegg. Man kan enkelt bestille utbedringer i systemet og montør som utbedrer kan da lukke dette i systemet (av ekstern elektriker også). Dette systemet viser en korrekt status av anlegget til enhver tid og historikk av utførte kontroller.

Utstyr benyttet eller tilgjengelig under kontrollen:

Instrument	Navn	Serienummer	Kalibreringshyppighet
Installasjonstester	Metrel EurotestXDe	24200308	12 mnd
Termografikamera	Flir T620	55906555	12 mnd
Strøm-tang	Kyoritsu KEW SNAP 2033	E40527	-
Strøm-tang	Kyoritsu KEW 2200R	E8468107	-
Strøm-tang	Elma FLEX 460	49400077	-

Alle instrument som krever det, har sann RMS

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader ved 405-1 Termografering

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Tiltak
TG 0	INGEN KOMMENTAR	Ikke noe behov for tiltak (benyttes ved etterkontroll).
TG 1	MINDRE AVVIK TIL ORIENTERING	Denne benyttes ikke ved termografering.
TG 2	VIKTIG AVVIK REGISTRERT	Skal utbedres snarest mulig og senest innen 1 måned.
TG 3	ALVORLIG AVVIK	Omgående utbedring er nødvendig.

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader ved 405-3 Næring

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Tiltak
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Normal slitasje . Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.
TG 2	Vesentlige avvik	Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.
TG 3	Store eller alvorlige avvik	Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.



Bravida Kontrollrapport

Elektro - NEK 405-1 Termografering

Sameiet Cg13

Sameiet Cg13

Utført: 03.02.2026

Kontrollør: Bravida - Jørgen Høen Henriksen (Tlf: 90023769 E-post: jorgen.hoen.henriksen@bravida.no)
Kontrollnummer: 2602

Opplysninger

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13
Hele, EL-anlegget

Oppdragsgiver

Navn:	Sameiet Cg13
Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postnr/sted:	0581 OSLO
Kontaktperson:	Ann-Christin Willumsen

Anleggsinformasjon

Type:	Næring
Installasjonsår:	2014
Beskrivelse:	Fellesområder i sameiet
Referansenivå norm:	NEK 400:2010
Spenningssystem:	230V IT

Kontrollforetak

Navn:	Bravida Norge as
Adresse:	Østre Aker vei 92
Postnr/sted:	0596 Oslo
Sertifikatnr/gyldig til:	405-4: 804.16-5224/03 gyldig til 16.06.2028
Uavhengighetsnivå:	Nivå C - Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg.

Kontrollør

Navn:	Jørgen Høen Henriksen
Epost:	Jorgen.hoen.henriksen@Bravida.no
Telefonnr:	90023769
Sertifikatnr/gyldig til:	Nemko Elkontroll Næring og Bolig: Sertifikatnr: 804.15-6997, gyldig til 15.05.2029 Nemko Elkontroll Elektrotermografi: Sertifikatnr: 804.13-3880, gyldig til 03.10.2029

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt:	Kontroll for å opprettholde brann og driftssikkerhet med bruk av termografi kamera som kan lettere oppdage feil på den elektriske installasjonen ved å se varme via det infrarøde spekteret.
Konklusjon:	Det ble ikke oppdaget noe avvik.

Termografi

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13
Hele, EL-anlegget

Termokamera

Type:	FlIR T620
Serienr:	55906555
Termisk oppløsning:	640x480
Følsomhet:	<0.04°C i 30°C
Linse:	24,6mm 25°
Dato for kalibrering (mnd/år):	03.09.2025

Kontrollør

Termografør:	Jørgen Høen Henriksen
Sertifikatnr/gyldig til:	Nemko Elkontroll Næring og Bolig: Sertifikatnr: 804.15-6997, gyldig til 15.05.2029 Nemko Elkontroll Elektrotermografi: Sertifikatnr: 804.13-3880, gyldig til 03.10.2029

Annet

Driftsforhold:	Det er ikke forhold som påvirker kontrollen.
Anbefalt neste kontroll:	02.2027

Oversikt

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13

Avvik

	TG3 - HASTER	TG2 - Må utbedres	TG1 - Bør utbedres	Annet	Lukket	Åpne
Hele	0	0	0	0	0	0
EL-anlegget	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	0	0	0	0	0

Inspiserte objekter

Sameiet Cg13
Sameiet Cg13

Hele, EL-anlegget

Lokasjon/etg/plassering	Komponent/navn	Spenning	Dato/klokkeslett	Belastning	TG-type	Tilstandsgrad	Merknad	Status
Bygg 13f (kjeller)	Underfordeling bygg13F	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 1.etg	Sikringskap 1.etg (høyre og venstre	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 2.etg	Sikringskap 2.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 2.etg	Sikringskap 2.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 3.etg	Sikringskap 3.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 3.etg	Sikringskap 3.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 4.etg	Sikringskap 4.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13f 4.etg	Sikringskap 4.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 1.etg	Sikringskap 1.etg (venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 1.etg	Sikringskap 1.etg (høyre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 2.etg	Sikringskap 2.etg	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 3.etg	Sikringskap 3.etg	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E 4.etg	Sikringskap 4.etg (høyre og venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E (kjeller)	Underfordeling bygg 13E (kjeller venstre)	230V IT					Ingen avvik	
Bygg 13E (kjeller)	Underfordeling bygg 13E (kjeller høyre)	230V IT					Ingen avvik	

Følgebrev

- Ansvar, kontrollmetodikk og forbehold

Rapporten inneholder:

- Feilkategorier
- Oversikt over kontrollerte områder
- Registrerte avvik
- Avviksanalyse

Rapporten omhandler alle avvik som er funnet ved gjennomgang av anlegget. Hensikten med inspeksjonen er å avdekke varmeganger, feil og mangler i det elektriske anlegget som kan være forårsaket av dårlige forbindelser, eldet utstyr eller andre forhold i installasjonen.

Anbefalt ny inspeksjon er basert på type installasjon, alvorlighetsgrad på avvik og tidligere inspeksjoner. Strømmålinger over fasene L1, L2 og L3 måles normalt fra venstre mot høyre, dersom ikke annet er oppgitt. Dette er uavhengig av bedriftens eget system. Strømmålinger kan i noen tilfeller ikke utføres. Dette kan være av hensyn til berøringsfare eller andre farer.

Kontrollen skal utføres med normal aktsomhet. Kontrollør skal være klar over egne begrensninger dersom kontrollen innehar områder kontrolløren ikke har kompetanse på. Dette kan være spesielle forhold i anlegget, sikkerhetsfunksjoner, styreanlegg, kompetansekrav osv.

Målinger utført under kontrollen er øyeblikkmålinger og periodiske feil kan derfor ikke alltid avdekkes. Dersom dere har slike feil og dette ikke blir avdekket under kontrollen må dette kontrolleres ytterligere utenom kontrollen. Selv om anlegget er kontrollert er det ikke dermed sagt at det er feilfritt. Det kan fremdeles være andre feil og mangler som ikke har blitt avdekket under kontroll.

Alle avvik som avdekkes blir dokumentert, analysert og videre omtalt med forslag til utbedring/retting og oppfølging av avvik. Rapporten blir levert som PDF til kunde per mail.

Dersom det blir avdekket avvik med umiddelbar fare for eiendom/liv og helse **(Avvikskategori - TG 3)** forplikter kontrolløren å gjøre kunde eller ansvarlige oppmerksom på dette så snart det lar seg gjøre, og senest innen slutten av dagen. Dette gjelder med mindre kontrolløren er i tvil om alvorligheten eller definering av avvik og dette må undersøkes nærmere. I disse tilfellene skal kunde informeres ved første anledning.

Hensikten med kontrollen er å avdekke feil og mangler som kan medføre personskade eller brann i det elektriske anlegget og å dokumentere utført vedlikehold.

Det er opp til deg som kunde å bestemme hva som skal rettes, og hvem som eventuelt skal utføre arbeidet.
Alt arbeid i den faste elektroinstallasjonen kan kun utføres av elektriker i et godkjent elektrofirma.

Uavhengig av dette bør avvik merket avvikskategori TG 2 og TG 3 rettes iht. tiltaksplan.
Dersom avvik ikke blir rettet er det risiko for at byggets eier/leietaker/bruker blir stilt ansvarlig dersom påpekte feil eller mangler forårsaker videre uønskede hendelser.

Kontrollen utføres av sertifisert personell med erfaring på området.
Rapporten er kontrollørens vurdering av anlegget.

Ansvaret for oppfølging av rapporten ligger på anleggets eier/bruker.

Opsjon brukertilgang Norik (Web basert IK System)
Vi tilbyr tilgang til vårt IK-system, dette blir brukt av alle kontrollører i Bravida for å gjennomføre Internkontroll elektro, termografering og nødlyskontroll. Ved bruk her har man full oversikt over kontroller som skal utføres, kontroller som har blitt utført og man har en fullstendig oversikt digitalt over alle avvik i sitt anlegg. Man kan enkelt bestille utbedringer i systemet og montør som utbedrer kan da lukke dette i systemet (av ekstern elektriker også). Dette systemet viser en korrekt status av anlegget til enhver tid og historikk av utførte kontroller.

Utstyr benyttet eller tilgjengelig under kontrollen:

Instrument	Navn	Serienummer	Kalibreringshyppighet
Installasjonstester	Metrel EurotestXDe	24200308	12 mnd
Termografikamera	Flir T620	55906555	12 mnd
Strøm-tang	Kyoritsu KEW SNAP 2033	E40527	-
Strøm-tang	Kyoritsu KEW 2200R	E8468107	-
Strøm-tang	Elma FLEX 460	49400077	-

Alle instrument som krever det, har sann RMS

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader ved 405-1 Termografering

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Tiltak
TG 0	INGEN KOMMENTAR	Ikke noe behov for tiltak (benyttes ved etterkontroll).
TG 1	MINDRE AVVIK TIL ORIENTERING	Denne benyttes ikke ved termografering.
TG 2	VIKTIG AVVIK REGISTRERT	Skal utbedres snarest mulig og senest innen 1 måned.
TG 3	ALVORLIG AVVIK	Omgående utbedring er nødvendig.

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader ved 405-3 Næring

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået	Tiltak
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Normal slitasje . Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.
TG 2	Vesentlige avvik	Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.
TG 3	Store eller alvorlige avvik	Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.

Servicerapport

Kunde	Fra		
7522115 - Sameiet Cg13 V/Obos Eiendomsforvaltning AS 0614 Oslo Org. nr.: 914526671	Bravida Norge AS Østre Aker vei 92 0596 Oslo Org. nr.: NO987582561MVA	Avdeling: E-post:	Oslo & Sandvika Rør Service no-reply@bravida.com

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	80312680207	Calmeyers gate 13f 0187 Oslo	Sameiet Cg13 408 65 555
Ordrenavn:	SO 01.26 Calmeyers gate 13f _ Vedlikehold vanntåke 2026		
Leveringsdato:	2. februar 2026		
Saksbehandler:	SOMMER, THERESE		

Utført av
MILANOVIC, SLADAN (Hovedansvarlig)
OLAUSSEN, VEBJØRN

© 2026 Bravida Norge AS

332.601 - Vanntåke

332.601 - 332.601 - Vanntåkeanlegg WME — Hver(t) år

Oppgavenr	Beskrivelse	Status	Kommentar	Måleverdi	Avvik
5305998	Kontrollere at det ikke er lekkasje fra pumpe	OK			
5305999	Nøkkelbryter utkobles (Dersom denne ikke er montert: se pkt.04)	OK			
5306000	Kontroller at brannsentral registrerer "Nøkkelbryter utkoblet"	Avvik	Branntavle registrert ikke nøkkelboks utkoblet		0 - Anbefaling
5306001	Påse at varsling fra hovedtavle er utkoblet	Avvik	Ringer til brannvesenet og de har ikke denne adressen som kunde. Dvs brannalarm går ikke til brannvesenet		0 - Anbefaling
5306002	Sjekk at startpanelet står i posisjon "automatisk"	OK			
5306003	Steng isolasjonsventil ut til beskyttede rom (Isolasjonsventil for test)	OK			
5306004	Legg slage til sluk eller ut i det fri	OK			
5306005	Åpne testventilen forsiktig (test/dreneringsventil)	OK			
5306006	Lukk testventilen forsiktig	OK			
5306007	Åpne isolasjonsventilen ut til de beskyttede rommene.	OK			
5306008	Sjekk at alle dyser er umalt og at beskyttelsesdeksel er påmontert.	OK	Ok de stedene vi kommer til		
5306011	Kvitter i loggbok og servicemerke	OK			
5306012	Nøkkelbryter/alarmfunksjon settes i driftsposisjon	OK			

Bilder

5306000 - Kontroller at brannsentral registrerer "Nøkkelbryter utkob...



5305998 - Kontrollere at det ikke er lekkasje fra pumpe

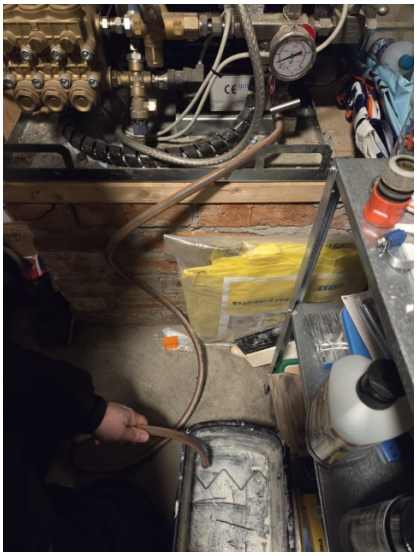


© 2026 Bravida Norge AS

5306011 - Kvitter i loggbok og servicemerke



5306004 - Legg slage til sluk eller ut i det fri



5306006 - Lukk testventilen forsiktig



5305999 - Nøkkelbryter utkobles (Dersom denne ikke er montert: se...



5306012 - Nøkkelbryter/alarmfunksjon settes i driftsposisjon



5306002 - Sjekk at startpanelet står i posisjon "automatisk"



© 2026 Bravida Norge AS

5306003 - Steng isolasjonsventil ut til beskyttede rom (Isolasjonsve...



5306007 - Åpne isolasjonsventilen ut til de beskyttede rommene.



5306005 - Åpne testventilen forsiktig (test/dreneringsventil)



© 2026 Bravida Norge AS

Kunde

7522115 - Sameiet Cg13
V/Obos Eiendomsforvaltning AS
0614 Oslo
Org. nr.: 914526671

Fra

Bravida Norge AS
Østre Aker vei 92
0596 Oslo
Org. nr.: NO987582561MVA

Avdeling: Oslo & Sandvika Rør Service
E-post: no-reply@bravida.com

Ordre/dato

Ordrenr.: 80312680207
Ordrenavn: SO 01.26 Calmeyers gate 13f _ Vedlikehold vanntåke 2026
Leveringsdato: 2. februar 2026
Saksbehandler: SOMMER, THERESE

Arbeidssted

Calmeyers gate 13f
0187 Oslo

Kontakt

Sameiet Cg13
408 65 555

Tiltaksplan

Installasjonssted/utstyr	AvviksID- og beskrivelse	Dato	Tiltaksbeskrivelse	Tiltaksdato	Signatur
0 - Anbefaling					
332.601 - Vanntåke 332.601 - Vanntåkeanlegg WME 	**5306000 - Kontroller at brannsentral registrerer "Nøkkelbryter utkoblet"** Branntavle registrert ikke nøkkelboks utkoblet	02.02.2026			
332.601 - Vanntåke 332.601 - Vanntåkeanlegg WME	**5306001 - Påse at varsling fra hovedtavle er utkoblet** Ringer til brannvesenet og de har ikke denne adressen som kunde. Dvs brannalarm går ikke til brannvesenet	02.02.2026			

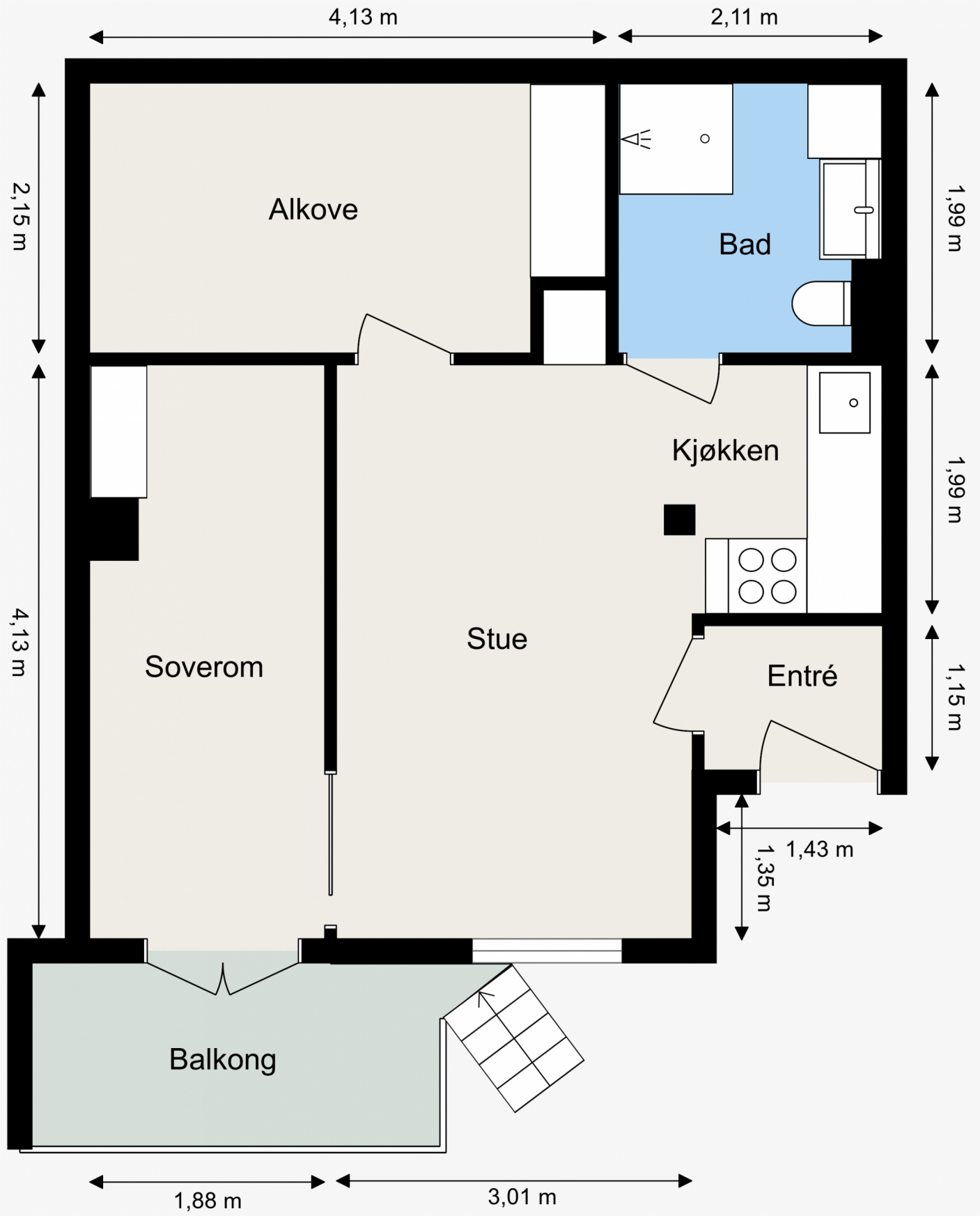
Sameiet CG13 / 914 526 671

Årsmelding for året 2025

	Aktiviteter	Status
1	Byttet til en rimeligere strømleverandør	Cirka 20 % lavere kostnader
2	Byttet låsene til porten, oppgangene og kjellerdørene	
3	Byttet porttelefonnløsning til StepLock, fra Defigo	Cirka 90 % lavere driftskostnader
4	Generell drift av intern service, ekstern kommunikasjon, vår interne kommunikasjon via Vibbo og e-post, og styresamliger.	
5	Gjennomført kontroll av El-anlegget	
6	Gjennomført kontroll og service på vanntåkeanlegget	
7	Gjennomført kontroll på brannvarslingsanlegget og laget veiledning på håndtering av alarmer	
8	Gjennomført to dugnader	
10	Installert vannmåler	
11	Jobbet mye med å stanse ulovlig utleie	
12	Laget en vedlikeholdsplan	
13	Opprettet ny avtale for årskontroll av brann- og vanntåkeanlegg, med Bravida	
14	Plantet planter	
15	Redusert regnskaps- og forvaltningskostnaden, ved å inngå en enklere kontrakt med Obo:	Cirka 20K lavere kostnader
16	Redusert renovasjonskostnaden via antall tømminger	
17	Reparert skader på ytterveggene	
18	Sagt opp revisortjenesten	Cirka 10K spart
19	Sagt opp smådyrsfellene	Ca. 10K spart. Fellene blir hentet i september
20	Sjekket taket og innhentet tilstandsrapport	Taket er nytt og ser bra ut
21	Startet sparing til fremtidig vedlikehold og påkommende reparasjonsbehov	Sparer litt over 100K i året
22	Tettet alle hull som slapp inn smådyr	
23	Vasket bygningene på utsiden	
24	Valgt en HSM-rolle i styret som har gjennomført registrert HMS-kontroller i OBOS styrerom	
25	Laget budsjett	Dette er ikke gjort tidligere

Styrets sammensetning

Ann-Christin Willumsen, leder. Leilighet F H0101
Johannes Sæbøe, styremedlem. Leilighet E H0301
Lise-Helene O'loughlin. Leilighet E H0202
Irineu Da Cruz Evora, første varamedlem, D H0101
Nebojsa Perisic, andre varamedlem, Leilighet F H0302



1. Etasje

Calmeyers gate 13 F

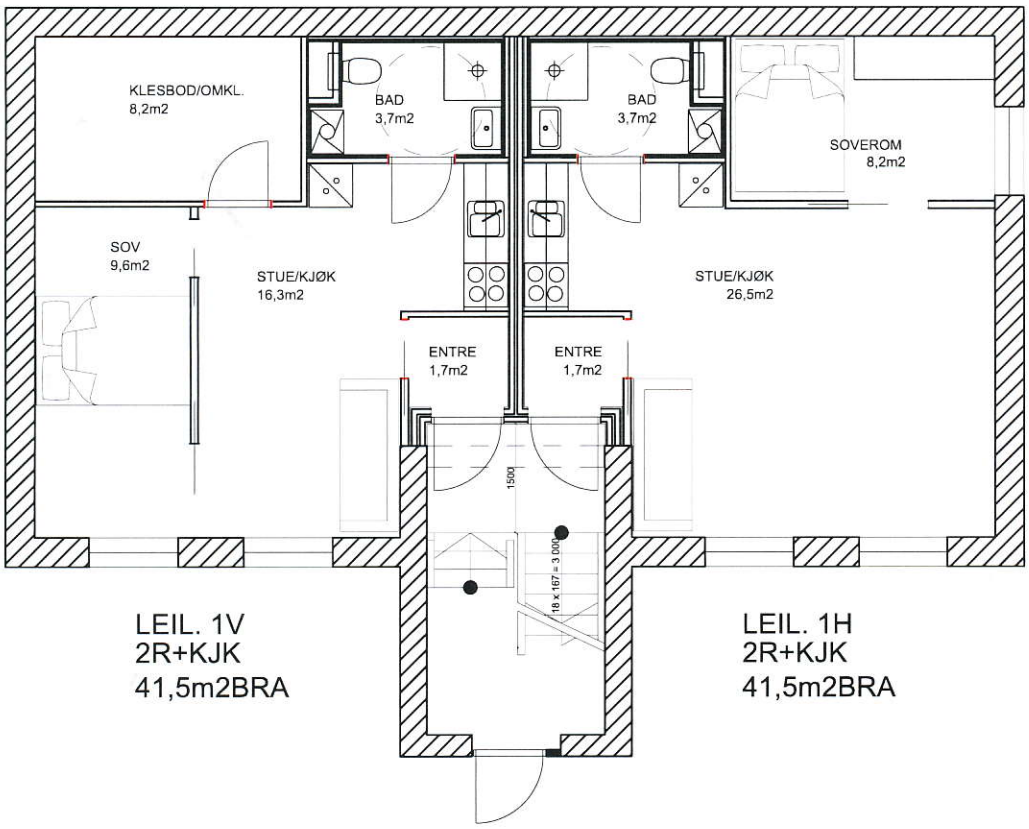
taksator

André Svane Hansen

Bygningssakkyndig / Rørleggermester

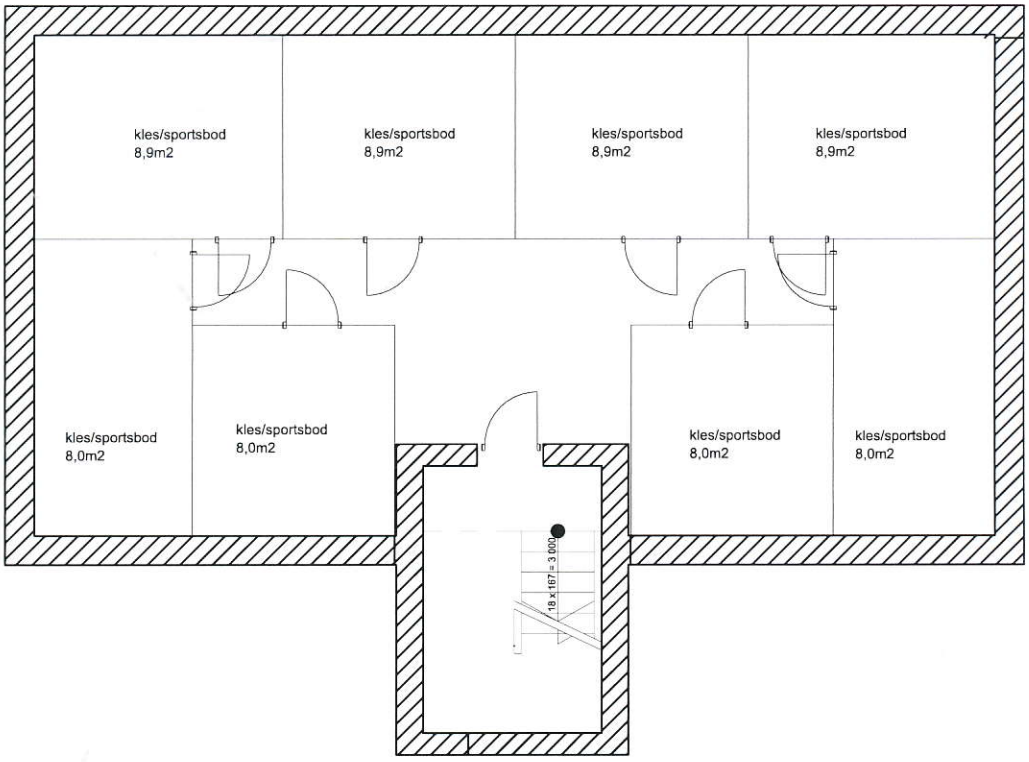
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



VEDLEGG E1

TILTAKSHAVER	CE DRIFT OG ENTREPRENØR AS	PROSJ.NR.: 1303	Gnr./Bnr. 208/500	MÅL: 1:100	DATO: 14.03.13	SIGN: MK	KONT. SIGN: MK		
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70					PROSJEKT	OSTERHAUSGATEN 6C BRUKSENDIRING	TEGN.NR	INDEX	
					TEKST	NY PLAN 1.ETASJE	A-2.01		
		DATO	SIGN	KORREKSJON	IND				



VEDLEGG E2

TILTAKSHAVER CE DRIFT OG ENTREPRENØR AS	PROSJ.NR.: 1303	Gnr./Bnr. 208/500	MÅL: 1:100	DATO: 17.04.13	SIGN: MK	KONT. SIGN: MK	
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70				PROSJEKT OSTERHAUSGATEN 6C BRUKSENDRING		TEGN.NR A–2.05	INDEX
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	TEKST NY PLAN KJELLER		

Orgnr.: 934261585 MVA
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO
www.obos.no

Ann-Christin Willumsen
CALMEYERS GATE 13 F
0183 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten.
I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Cg13
Calmeyers Gate 13 C
0183 OSLO

Organisasjonsnummer	914526671

Eiers navn og adresse
Ann-Christin Willumsen
CALMEYERS GATE 13 F
0183 OSLO

Seksjonsnummer		11
Eierandel		100%
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	1 203,00
Andel kostnader	10,00
Andel formue	32 039,00
Andel gjeld	0,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 24.04.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201306665-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Annelise Christiansen	Dato: 27.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	CALMEYERS GATE 13F	Eiendom:	208/500/0/0
Tiltakshaver:	Osterhaus' gate 6 AS	Adresse:	Schultz' gate 1B, 0365 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Verksted	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST – CALMEYERS GATE 13 F

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.06.14.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306665			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-1.01	17.03.2013	1/12
Plan kjeller	A-2.05	17.04.2013	1/18
Snitt	A-22.01	17.04.2013	1/20
Fasade vest	A-23.01	21.06.2013	8/2
Plan 1.etasje	A-2.01	26.06.2013	8/3

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.08.2014 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Osterhaus' gate 6 AS, Schultz' gate 1B, 0365 OSLO, henning@christianiaeiendom.no

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her: http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

HUSORDENSREGLER

For

Sameiet CG 13

Vedtatt på sameiermøte 23.04.2015

Siste endring den 30.05.23

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Røyking skal kun foregå ved sneipe-boksen mellom 13A og 13F. All røyking innendørs er forbudt.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes fra portrom, plen og lekeområder.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnene skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes (tråkk esker flate). Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte søppelbrønn. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelbrønnene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen, postkassen skal også merkes med navn innvendig. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Fasadeinnretninger (markiser, utvendige blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

§ 9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan man avstiller sentralanlegget dersom man utløser brannvarselen i egen leilighet uten at der er brann. (Fremgangsmåte er beskrevet i beboerhåndboken, samt også ved branntavle i .1 etasje heishus i blokk B og C)

§ 11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 12. Husdyr

Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Nabolagsprofil

Calmeyers gate 13F - Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Jakob kirke Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	4 min 0.3 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.8 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	7 min 2.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

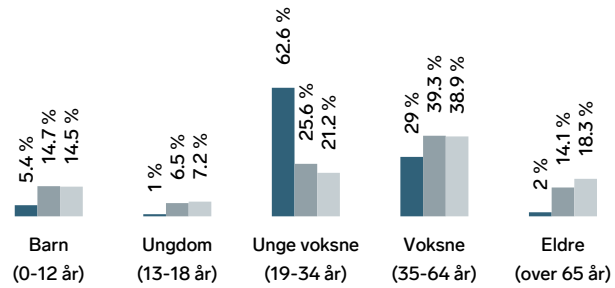
Opplevd trygghet

Trygt 52/100

Naboskapet

Høflige 46/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum øst	2 975	2 432
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Kia barnehage (1-3 år) 9 barn	2 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Hausmannsgate Post i butikk	1 min 0.1 km
Kiwi Storgata 33	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

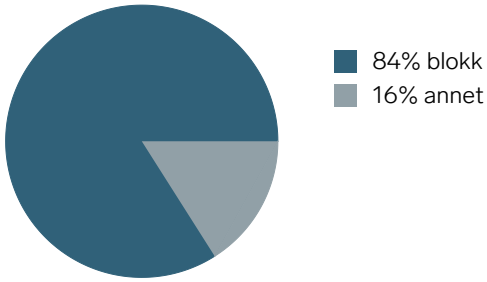
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Ankertorget gymnastikksal Aktivitetshall	3 min 0.3 km	
Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal Aktivitetshall	5 min 0.4 km	
Harald's Gym	4 min	
Skippern Squash	4 min	

Boligmasse



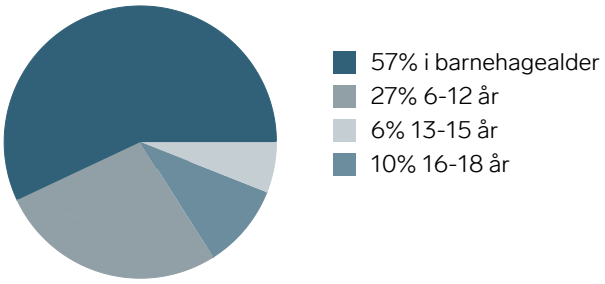
«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

Sitat fra en lokalkjent

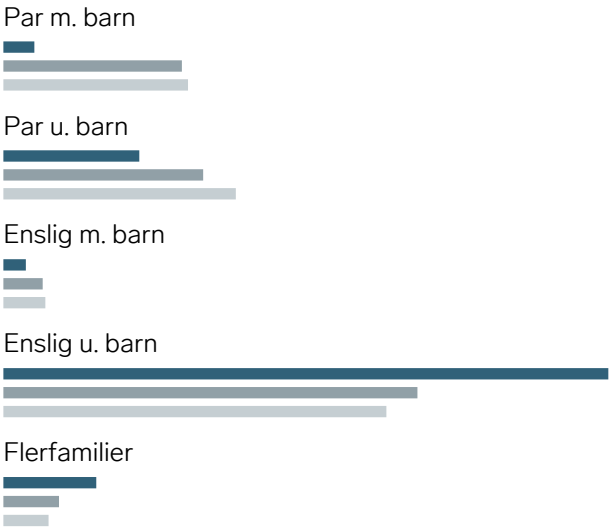
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	5 min
Ditt apotek Anker	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

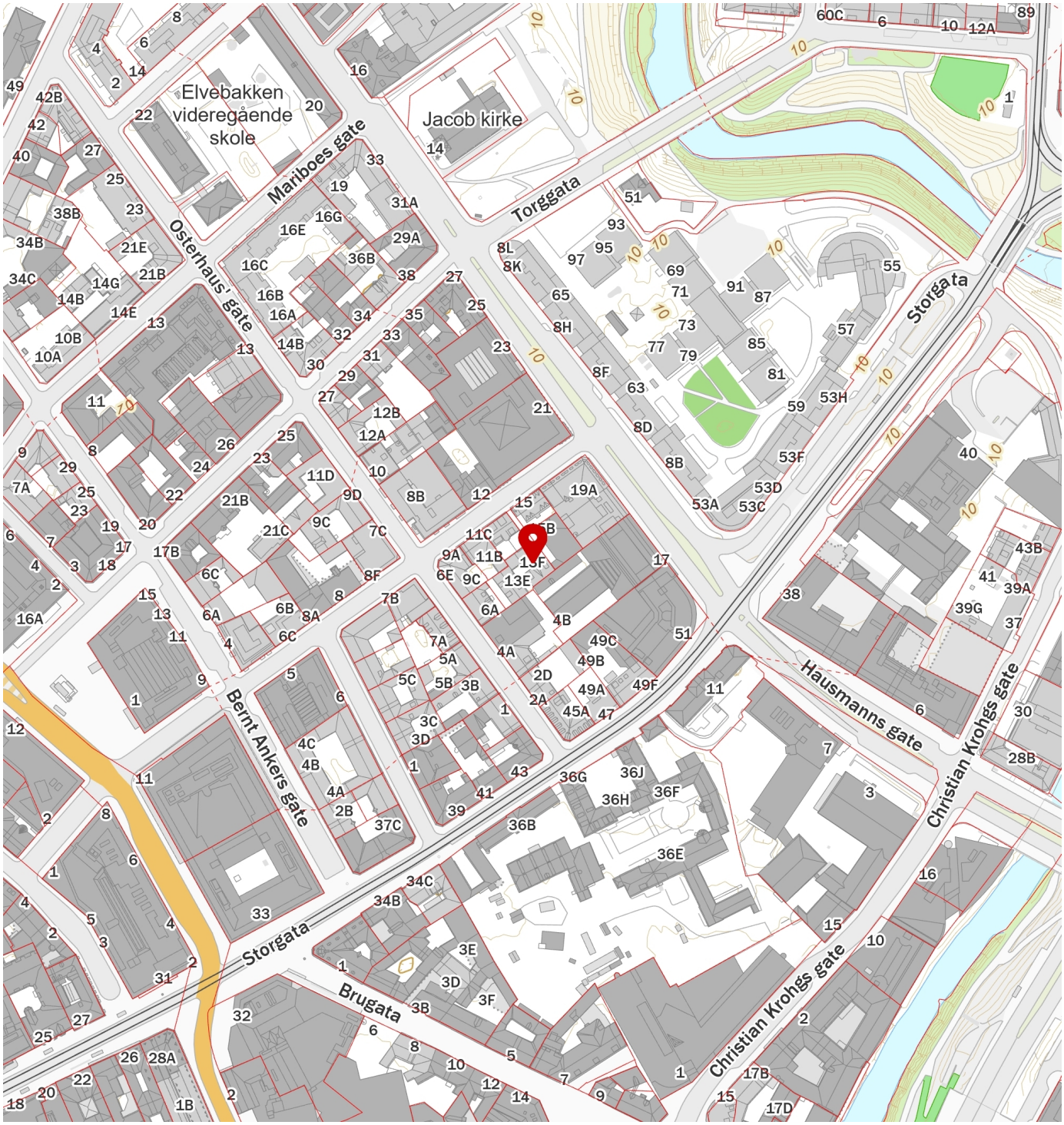


Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter

for

Sameiet CG 13

(Calmeyers gate 13 C-F)

, org. nr. 914 526 671

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter. Sist endret på årsmøte 22. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet CG13. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.07.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 500 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.
(Eiendommen er seksjonert av utbygger Osterhaus gate 6 AS. Tinglyst eierbrøk samsvarer ikke med oppgitt BRA/Areal P-rom eller BTA. Årsak til avvik er ukjent.)

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se nærmere bestemmelser under husordensregler.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles mellom seksjonseierne etter bruksenhetens BRA.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til TV/Bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

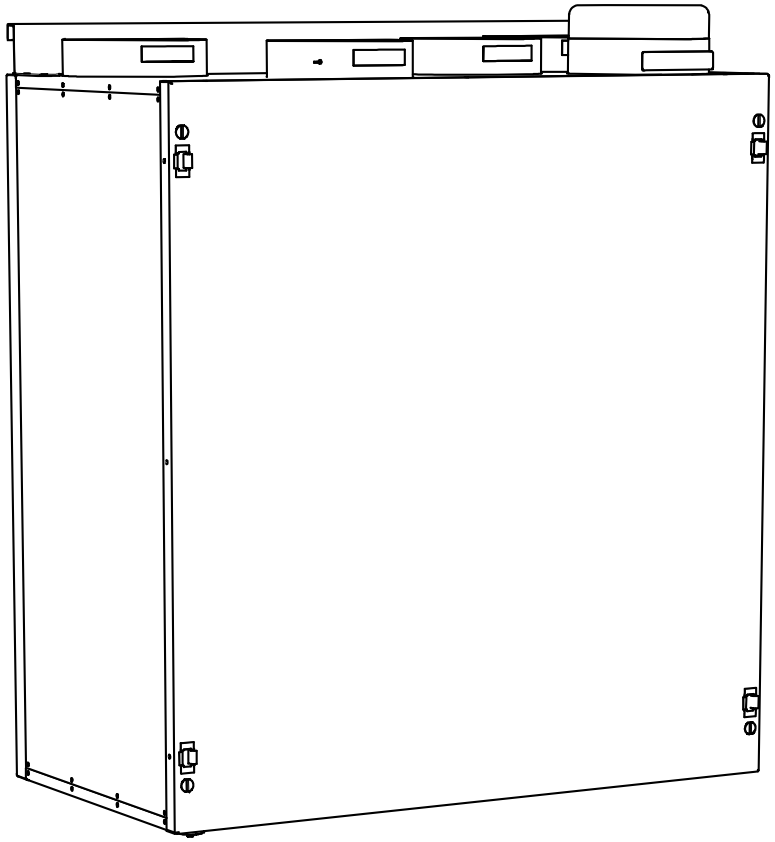
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VR 300 ECV/B
(1000W/500W)

Ventilasjonsaggregat



NO **Bruks- og vedlikeholdsanvisning**

Introduksjon

Montasje-, bruks- og vedlikeholdsanvisningene omhandler VR 300 ECV/B, produsert av Systemair AB, og gir basisopplysninger og anbefalinger mht. prosjektering, montasje, oppstart og drift. Disse må følges for å oppnå sikker og feilfri drift av anlegget. Anvisningene bør derfor studeres nøye før installasjonen foretas. Bruk anlegget iht. gitte retningslinjer og følg alle sikkerhetsbestemmelser.

Innholdsfortegnelse

Introduksjon 18
Innholdsfortegnelse 18
Sikkerhet 18
Advarsel 18
Betjening 19
Tillufttemperatur 19
Komfyravtrekk 20
Vedlikehold 20
Feilsøking 23
Service 24

Sikkerhet

For å unngå elektrisk støt, brann eller andre skader som kan oppstå på grunn av feilaktig bruk og behandling av anlegget, er det viktig å ta hensyn til følgende:

Advarsel

- **Anlegget er beregnet for kontinuerlig drift, og skal bare stoppes for vedlikehold/ service**
- **Se opp for skarpe kanter under montasje og vedlikehold. Bruk beskyttelseshansker!**
- **Tørketrommel må ikke tilknyttes aggregat.**
- **Anlegget skal bare benyttes når det er montert filtre i aggregat**
- **Støpsel trekkes ut når det skal utføres service og/eller vedlikehold av aggregat.**
- **Vedlikehold må utføres som beskrevet i eget kapittel.**

Betjening

Luftmengde kan reguleres fra ekstern 3-trinns hastighetsregulator eller fra kjøkkenhette tilpasset dette aggregatet.

Luftmengde (viftehastighet)

Min (1) Minimumsventilasjon. Kan benyttes når boligen ikke er i bruk.
Norm (2) Normalventilasjon tilpasset boligen.
Max (3) Forsert ventilasjon. Benyttes ved behov for større luftskifte.

Tillufttemperatur

Tillufttemperatur innenfor normalområdet kan velges på en bryter, plassert innvendig i aggregatet (**Fig.1**). Tillufttemperaturen økes/senkes ved hhv. å vri med- eller moturs. Temperaturen er forhåndsinnstilt fra fabrikk. Fabrikkinnstilling: Midt mellom “Min” og “Max”.

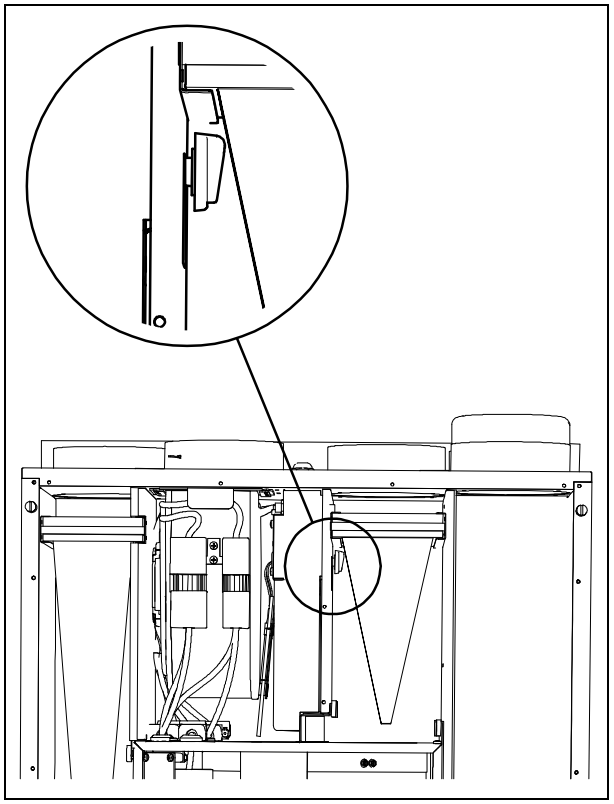


Fig.1

Når varmegjenvinningen fra avtrekksluften ikke er tilstrekkelig til å oppnå innstilt tillufttemperatur, kobles elektrisk varmebatteri inn automatisk. (Generelt anbefales å benytte så lav tillufttemperatur som mulig uten at trekkfølelse oppstår. Derved oppnås best mulig energi- og ventilasjonseffektivitet).

"Sommerdrift"

Når tillufttemperaturen er høyere enn innstilt kobles varmegjenvinningen automatisk ut ved at varmevekslerens rotasjon stoppes (sommerdrift).

Komfyravtrekk

VR 300 ECV/B er konstruert for å kunne kobles sammen med Villavent kjøkkenhette tilpasset dette.

NB! Kjøkkenhette må være utstyrt med spjeld som er tett i lukket stilling (uten åpning for grunnventilasjon).

Ved behov for komfyravtrekk (matlaging) åpnes spjeldet i kjøkkenhetten vha. bryter "A"**.** Samtidig reguleres viftene til forsert ventilasjon (3) vha. bryter "B"(**Fig.2**).

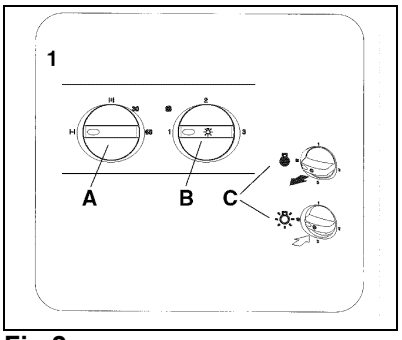


Fig.2

Komfyravtrekket ledes utenom varmeveksleren og direkte til avtrekksviften. Avtrekksviftens kapasitet utnyttes da primært til komfyravtrekk, men en liten luftmengde opprettholdes gjennom avtrekksventilene. Åpningstiden for spjeldet i kjøkkenhetten er regulerbar mellom 5 og 60 minutter. Spjeldet lukker automatisk etter innstilt tid, eller manuelt ved å vri bryter "A" til ⊢.

Anm: Komfyravtrekket ledes utenom varmeveksleren, og innstilt tillufttemperatur opprettholdes av elektrisk varmebatteri i aggregatet. Den automatiske lukkingen av spjeldet i kjøkkenhetten er med på å sikre energieffektiv bruk av ventilasjonsanlegget.

Vedlikehold

Vedlikehold av VR-300 ECV/B utføres normalt 3 - 4 ganger pr. år. Foruten generell rengjøring består vedlikeholdet av følgende:

1. **Bytte av avtrekks-/friskluftfilter (1 - 2 ganger pr. år, eller ved behov)**
   Filtrene er av engangstype og kan ikke rengjøres.
   Ta tak i filterrammen og trekk filteret rett ut (**Fig.3**).

   Samtidig med filterskifte kontrolleres at reima er hel og uten synlige skader, og at den er så stram at den driver rotoren (kan f.eks. testes ved å dreie rotoren for hånd og se om drivhjulet på motoren følger med). Ved behov for å skifte reim, kontakta er installatör.

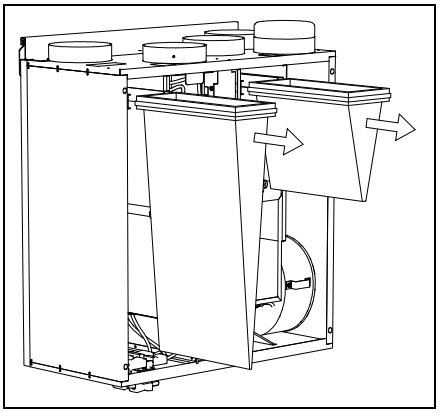


Fig.3
Se for øvrig vedlagt bestillingskort for filtre.

2. Kontroll av varmeveksler/Rotorreim

Varmeveksleren kan etter lengre tids bruk, og selv med regelmessig filterbytte, bli belagt med støv som reduserer temperaturvirkningsgraden. Ved behov kan varmeveksleren trekkes ut og rengjøres i varmt såpevann (hvert 3. år) (unngå salmiakkholdig vaskemiddel) (**Fig.4**).

Reima som driver den roterende varmeveksleren bør kontrolleres regelmessig. Kontroll samtidig med filterskifte anbefales. Sjekk da at reima er hel og uten synlige skader, og at den er så stram at den driver veksleren (kan testes ved å dreie rotoren for hånd og se om drivhjulet på motoren følger med). Ved behov for å skifte reim, se www.villavent.no – "Kontakt oss".

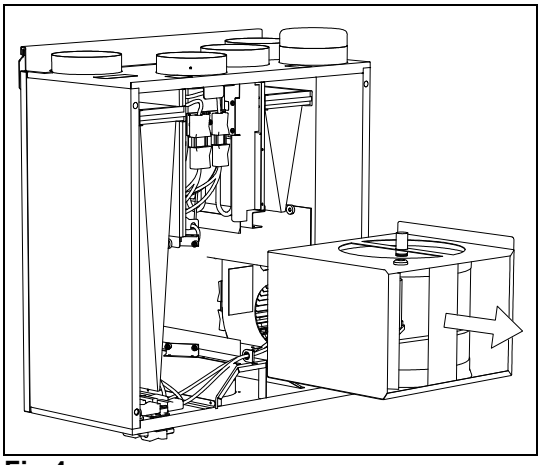


Fig.4

OBS! Påse at ikke rotormotoren blir utsatt for fuktighet.

3. Kontroll av vifter (hver 3. år)

Viftene kan etter lengre tids bruk, og selv med regelmessig skifte av filtre, bli belagt med støv som reduserer anleggets kapasitet.
Viftene bør derfor trekkes ut en gang i blant og rengjøres med en liten børste, uten bruk av vann (**Fig.5**).
Det kan brukes noe white spirit på smuss som er vanskelig å fjerne (må tørke før viftene monteres igjen).

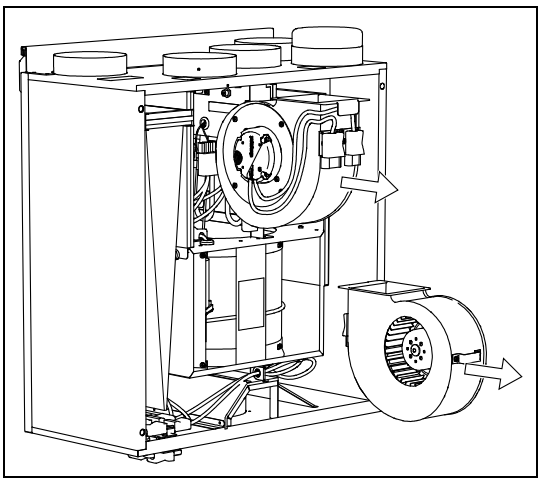


Fig.5

4. **Rengjøring av tilluft- og avtrekksventiler (etter behov)**
   Anlegget tilfører friskluft og trekker brukt luft ut fra boligen via kanalsystem og ventiler. Ventilene er plassert i tak eller vegger i soverom, stue, våtrom, WC etc., og kan tas ut og rengjøres i varmt såpevann (**Fig.6**) (ventilene må ikke ombyttes).

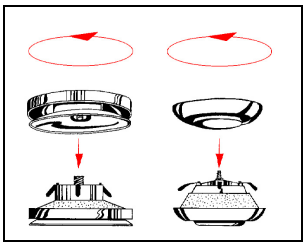


Fig.6

5. **Kontroll av friskluftinntak (min. 2 ganger pr. år)**
   Løv og annet smuss kan feste seg på risten for friskluftinntaket og redusere kapasiteten (**Fig.7**). Risten bør derfor kontrolleres, og ved behov rengjøres vha. børste e.l.

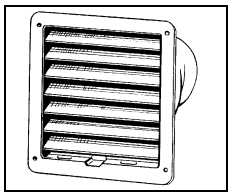


Fig.7

6. **Kontroll av kanalanlegg (hvert 5. år)**
   Kanalanlegget kan etter lengre tids bruk, og selv med regelmessig bytte av filtre, bli belagt med støv som kan redusere anleggets kapasitet. Kanalene bør derfor rengjøres/byttes en gang iblant. Stålkanaler kan rengjøres med trekkebørste, vann og såpe gjennom åpninger for ventiler, eller spesielle renseluker (om levert) (**Fig.8**).

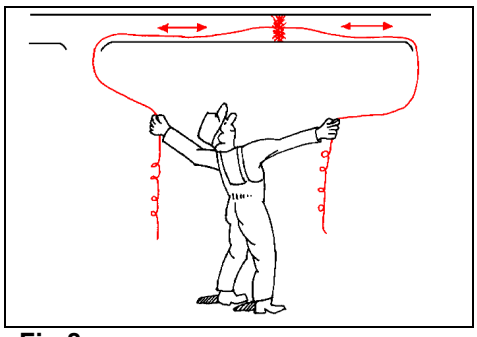


Fig.8

NB! I tillegg bør takhatt kontrolleres årlig, og rengjøres ved behov.

For bruk- og vedlikehold av kjøkkenhette, se egen anvisning

Feilsøking

Dersom det skulle oppstå driftsforstyrrelser, bør følgende undersøkes og utføres/rettes før servicepersonell tilkalles.

1. Vifte(ne) starter ikke
Kontroller sikringer og at alle kontakter er isatt (nettkontakt og viftekontakter).

2. Lav luftmengde
a) Innstilling av luftmengde på betjeningspanelet
b) Behov for rengjøring/bytte av filtre
c) Behov for rengjøring av ventiler
d) Behov for rengjøring vifter/varmeveksler
e) At takhatt/luftinntak er fri for løv/snø/smuss
f) Kanalanlegg. Kontroller synlige kanaler for skader (deformasjon/lekkasjer) og nedsmussing
g) Kontroller ventilåpninger

3. Kald friskluft
a) Valgt tillufttemperatur på betjeningsbryter "D", (**Fig.1**).
b) Kontroller om branntermostat er slått ut. Resettes med trykk på rød bryter i aggregatet (**Fig 9**).

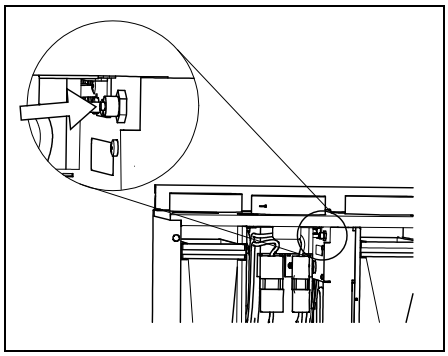


Fig.9

c) Behov for nytt avtrekksfilter
d) Kontroller at varmeveksler roterer

4. Støy/vibrasjoner
a) Behov for rengjøring av viftehjul
b) Trekk ut viftene og kontroller at de 4 skruene på siden av viftehuset er godt trukket til

Service

Før en tar kontakt med servicepersonell, les av teknisk dataskilt nede på aggregatet, bak inspeksjonsluke. Noter typebetegelse (pos. 1, **fig. 10**) og produksjonsnummer (pos. 2, **fig 10**) (se eksempel nedenfor).

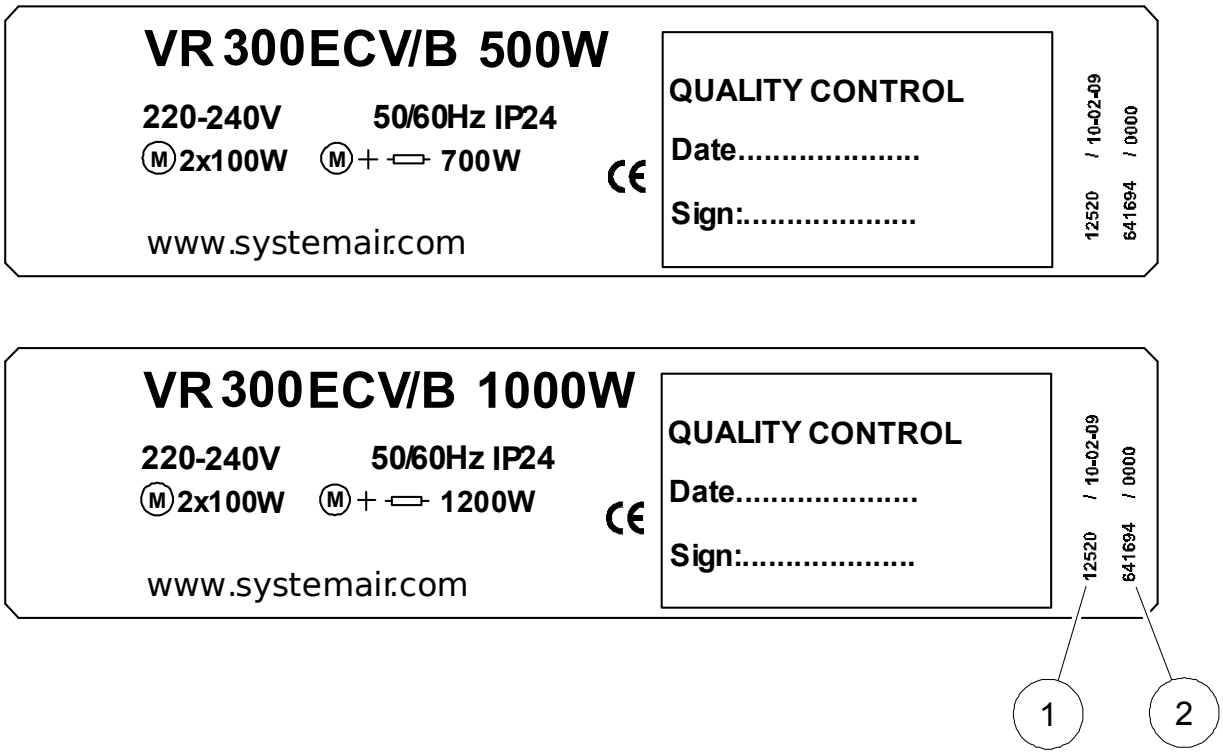


Fig.10

Serviceavd. Sandnes:
Tlf.: 51969700

Rett til endringer forbeholdes

Produsent:

systemair
www.systemair.no