

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

BRISKEBYVEIEN 84 A

PRISANTYDNING
8 500 000,-

Eksklusiv og påkostet 3-roms toppleilighet | Balkong |
Fantastisk beliggenhet | Sjelden mulighet

BRA-I
66 kvm

OM EIENDOMMEN

I attraktive Briskebyveien 84A presenteres en stilren og gjennomført leilighet med en ettertraktet beliggenhet midt i Briskeby. Boligen ligger høyt og tilbaketrukket i 3. etasje, med en rolig atmosfære, samtidig som byens beste tilbud ligger rett utenfor døren.

Leiligheten ble totaloppgradert i 2026 med gjennomgående høy standard. Her er alt nytt, fra kjøkken og bad til elektrisk anlegg og overflater. Planløsningen er effektiv og moderne, med gode lysforhold og direkte utgang til balkong som gir et verdifullt uterom.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en innflytningsklar leilighet som kombinerer moderne komfort med klassisk bygårdsarkitektur – i et av Oslos mest attraktive byområder.

Høydepunkter:

- Gjennomgående høy standard
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy
- Delikat og lekkert bad
- Balkong
- God lagringsplass med både lofts- og romslig - kjellerbod
- Attraktiv og sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til byliv, kollektiv og parker
- Ingen forkjøpsrett

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	78 m²
BRA-I	66 m²
BRA-E	12 m²
Tomteareal	6535 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	3
Byggeår	1930
Energimerking	G - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 8 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr 162 029,-
Andel fellesformue	kr 94 969,-
Felleskostnader/mnd	kr 6 061,-
Primær formuesverdi	kr 2 044 633,-
Sekundær formuesverdi	kr 8 178 532,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 216 550

VISNINGER

20.09.2026 kl. 13:00 –14:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med fliser og varmekabler som tåler både hverdagsbruk og sesongskifte. Garderobeløsning gir god plass til yttertøy og sko, og nye innvendige dører gir et helhetlig, moderne uttrykk.

Stue og spisestue

Den åpne stuen har en behagelig atmosfære med store vindusflater og gjennomgående nye kvalitetsmaterialer. Fiskebensparketten binder rommene sammen og gir en tidløs eleganse. Stuen har enkel møblering, god soneinndeling og direkte utgang til balkongen – perfekt for små måltider, lesestunder eller frisk luft.

Kjøkken

Det nye HTH-kjøkkenet er utformet for både estetikk og funksjonalitet. Integrerte hvitevarer, brede induksjonstopper og underlimt vask gir en strømlinjeformet og ren stil. Kjøkkenøyen skaper et naturlig samlingspunkt, enten du lager mat til hverdag eller når du har gjester. Løsningen er åpen mot stuen.

Bad

Badet er helt nytt fra 2026 og bygget opp med moderne løsninger: fliser, varmekabler, foliemembran, nytt sluk, vegghengt toalett, dusjvegger og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Et elegant og tidløst bad som er komfortabelt å bruke hver dag.

Soverom

Leiligheten har et hovedsoverom som er romslig med plass til dobbeltseng og garderobe. Den rolige beliggenheten og de nye overflatene gir et behagelig innemiljø.

Det tidligere spisekjøkkenet er nå innredet som et fleksibelt rom med mange muligheter: gjesterom, hjemmekontor, barnerom eller walk-in. Et svært praktisk tillegg til leiligheten.

Balkong

Balkongen på ca. 3 m² utvider oppholdsarealet og gir deg en privat uteplass midt i byen. Plass til en liten sittegruppe eller plantekasser.

Boder

Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter med to tilhørende boder. I loftsetasjen får du en bod med totalt gulvareal på ca. 8,5 m², hvorav 3 m² er målbart areal på grunn av skråtak. I tillegg følger en stor kjellerbod på ca. 9,4 m², utstyrt med både hyller og skap, som gir effektiv og oversiktlig lagring.

Tekniske oppgraderinger

Leiligheten er vesentlig oppgradert teknisk: nytt elektrisk anlegg med jordfeilautomater og samsvarserklæring, rør-i-rør-system, nye radiatorer, varmekabler og oppgraderte overflater.

Område

Briskebyveien 84 A har en svært attraktiv plassering midt i hjertet av Briskeby – rett over den populære restauranten Michaels. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, som gir en luftig og tilbaketrukket atmosfære, til tross for den urbane plasseringen. Dette er et område som kombinerer det beste av to verdener: pulserende byliv og fredelig nabolagsfølelse. Briskeby er kjent for sine sjarmerende bygårder, brosteinsbelagte gater og frodige trerekker – alt i gangavstand til både sentrum og Majorstuen.

Skole og barnehage

For barnefamilier byr området på svært gode oppvekstvilkår. Nærmeste barneskole er Uranienborg skole (1.-10. trinn), som ligger kun 4 minutters gange unna og huser 812 elever fordelt på 47 klasser.

Barnehage tilbudet er utmerket, med Hegdehaugen barnehage (1-4 år) bare 2 minutter unna, Hamna barnehage (1-5 år) og Fridheim barnehage like i nærheten – alle med korte gangavstander på 2-4 minutter.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet er i toppklasse, og gjør det enkelt å leve uten bil. Nærmeste holdeplass er Briskeby (linje 11) kun 4 minutter unna, mens Bogstadveien (linjer 1N, 2N, 11N) ligger 6 minutter unna. Majorstuen t-banestasjon, som dekker samtlige T-banelinjer, nås til fots på omtrent 13 minutter. Reisetiden til Oslo S er kun 10 minutter med kollektivtransport.

Fasiliteter og shopping

Dagligvarehandelen er særdeles lettvinnt med Kiwi og Rema 1000 kun 1-3 minutter unna, i tillegg til PostNord-tjenester rett i nærheten. Serveringstilbudet er bredt og variert – med Michaels, Sushi of Life, Pizza Pancetta, Baker Rigal og Mocca kaffebar alle innen fem minutters gange.

Aktiviteter og rekreasjon

For den aktive finnes både Uranienborg flerbrukshall og den tysk-norske aktivitetshallen kun 4-5 minutter unna. Ønsker du et større treningssenter, ligger både SATS Yoga Majorstuen og Artesia Trening kun 9 minutter unna. For sportslige aktiviteter finnes også Frogner tennisbaner og Sonja Henie ishall innen kort rekkevidde.

Lokale steder og attraksjoner

Briskeby og nærliggende Frogner byr på en rekke kulturelle og sosiale tilbud. Valkyrien handlesenter ligger ca. 10 minutter unna, og området har også apotek, nisjebutikker og gallerier i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til både Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken – noe som gir rikelig med rekreasjonsmuligheter for alle aldersgrupper.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

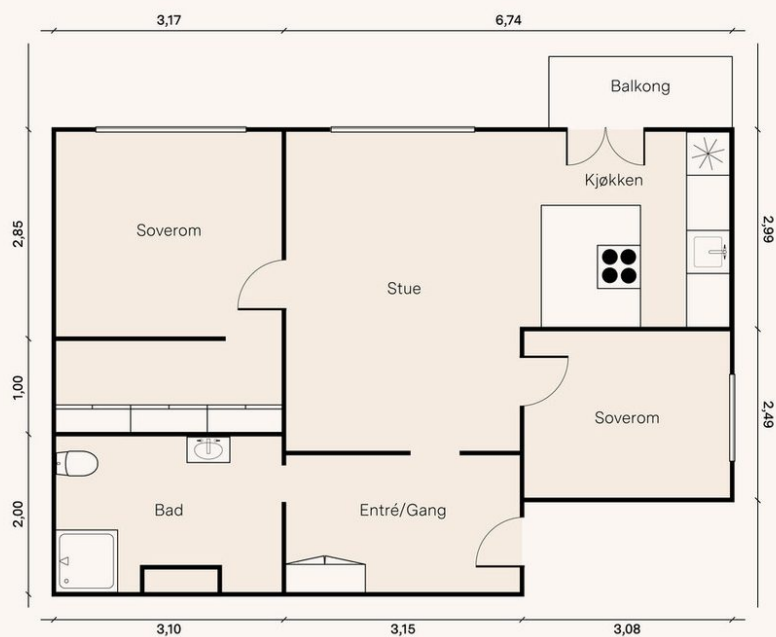
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





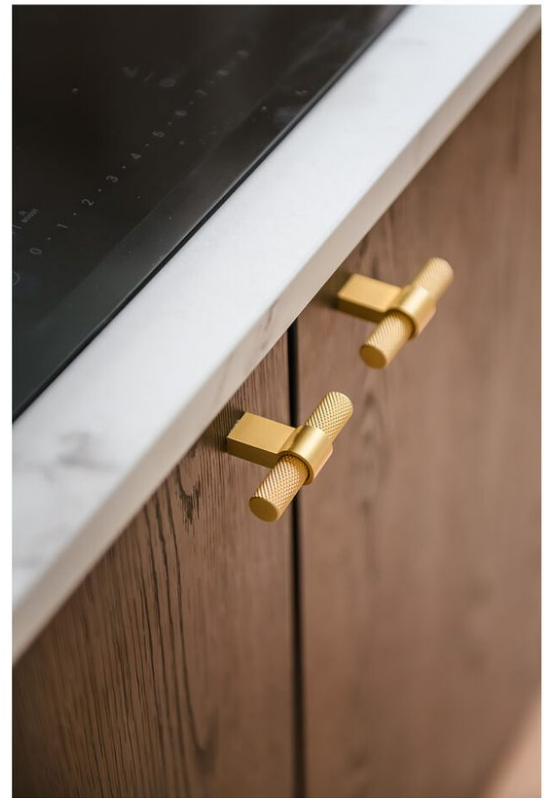
Briskebyveien 84A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa















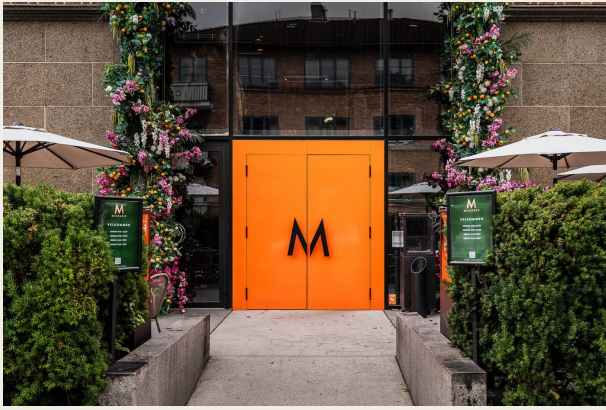












STANDARD

Gulv: Fiskebensparkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater

Bad:

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det er plastsluk med synlig foliemembran ved klemringen.

Servantbolle, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Badet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren.

Badet har blitt modernisert/flislagt og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Kjøkken:

Det har det blitt montert ny kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter samt integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen og med

kokeøy. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap samt bred induksjonstopp

med m/innfelt ventilator med kullfilter.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk som er oppført i 1930.

- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger av murkonstruksjoner/teglstein.
- * Vinduer og 2 fløyet balkongdør er alle med enkle glass og varevinduer, av eldre dato.
- * Brann. og lydklassifisert entredør.
- * Støpt dekke som gulv/etasjeskillere.
- * Valmtak i trekonstruksjon, og som er tekket med takstein.
- * Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

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

- Opprinnelige tegninger viser Spisekjøkken der det i dag er soverom og kjøkken i åpenløsning, ikke søknadspliktig endring - så fremt man ikke endrer bærekonstruksjoner.

- Deler av dagens bad er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som kott samt som Tilleggsdel.

Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Bad. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken / stue/kjøkken / Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ingen avtrekksventiler i stue/kjøkken. I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer

Vinduer og balkongdør er med enkle glass med varevinduer. Det er opplyst at sameiet har startet prosjekt med skifte av disse.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft via veggventil. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Bad / Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren. I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn

vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

3-roms eierseksjon/selveier i 3. etasje, topp- og hjørneleilighet.

INNHold

3-roms eierseksjon i 3. etasje, topp- og hjørneleilighet.

Boligen er innredet med:

3. etasje:

Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning samt 2 soverom, hvorav 1 m/omkladningsrom.

Romhøyde i stuen er 2,57 m.

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

Det medfølger:

- 1 loftsbod med gulvareal er 8,5 m². På grunn av skråtak er det 3 m² medtatt i BRA-e.

- 1 kjellerbod på 9,4 m², med hyller og skap.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet. Det er kun sameiere som selv bor i leiligheten som kan søke. Søknad om parkeringsplass sendes styret i sameiet.

Det er beboerparkering i området.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig.

Totalrenovert leilighet. Alt arbeid er utført i henhold til TEK17, gjeldende forskrifter, NS-standarder og produsentenes monteringsanvisninger.

Scandinavian Bygg AS be

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående byggesaker i området:

Løvenskiolds gate 21 - oppføring av balkonger mot gate

Saksnummer 202510747

Siste dok. 18.11.2025

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

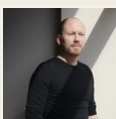
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 911 43 672
stensrud@boaeiendom.no

Sluttdokumentasjon for membran i våtom



Lislegaard Bygg og membran utførte membran på gulv på bad.

Kunde: Scandinavian bygg as
Huseier:
Adresse: Briskebyveien 84 a, oslo

Sluk og fall:	Fall og sluk er sjekket og godkjent
Type membran:	Gulv- PVC sveisemembran
Fabrikat:	Gulv – Protan g1,5 f 94
Belagte områder:	Gulvet og ca 15 cm opp på veggene
Underlag :	støp
Påføringsmetode:	140g/kvm Filt legges ut på underlaget. Protan g 1,5 legges ned med sveisede skjøter og detaljer, og brettede hjørner. Membranbeskyttelse av pvc legges løst over hele membranen
Bemerkninger:	

Membranlegger er sertifisert gjennom Protan AS, og innehar Våtromssertifikat.

Utført arbeid gis 5 års garanti.

Sande, 08.12.2025
Bjørn Lislegaard
Bygg og membran

SINTEF bekrefter at

Protan G 1.5 våtromsmembran

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.



1. Innehaver av godkjenningen

Protan AS

Postboks 420

3002 Drammen

www.protan.no

2. Produktbeskrivelse

Protan G 1.5 er en våtromsmembran av mykgjort PVC med en kerne av glassfilt. Produktet er tilsatt stabilisator og mykner for blant annet å gjøre det aldri bestandig og tilstrekkelig fleksibelt. Protan 1.5 G er en sveisbar banemembran som kan benyttes både på vegg og golv. Standard farger på oversiden er grå og undersiden er svart. Overflaten, som skal ha fliskledning, er preget.

Følgende produkter inngår i systemet:

- Protan G 1.5
- CascoProff CFE gulvlim
- Litex Monteringslim Miljø
- Bostik H760 Seal'N'Flex Pro Seal
- Schönox Q4 med primeren Schönox SHP
- Hjørneprofiler
- Rørmansjetter

Tabell 1 viser standardmål og toleranser for Protan G 1.5.

Tabell 1

Mål og toleranser for Protan G 1.5

Betegnelse		Toleranse
Tykkelse	1,5 mm	+0,2 / -0,15 mm
Flatevekt	$\geq 1,65 \text{ kg/m}^2$	-
Bredde	2,0 m	$\pm 2 \%$
Rullengde	7,5 og 15 m	+2 % / -0 %
Vekt av glassfiberkerne	50 g/m ²	

3. Bruksområder

Protan G 1.5 kan benyttes som vanntettende og dampnettende sjikt på våtromsgolv og -vegger. På golv kan Protan G 1.5 enten legges rett under en fliskledning, se fig. 1, eller som en membran lagt under en påstøp, se fig. 2. Aktuelle bruksområder er boliger, hoteller og våtrom med tilsvarende belastning.

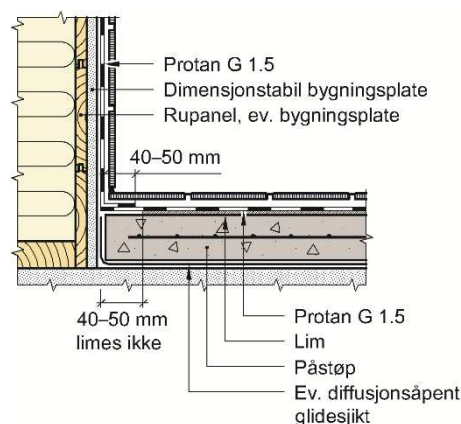


Fig. 1

Protan G 1.5 lagt rett under fliskledning

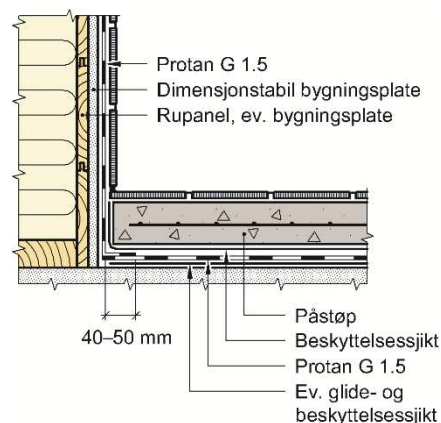


Fig. 2

Protan G 1.5 lagt under påstøp

Membranen kan legges på underlag av betong, hurtigtørkende fiberarmert sparkelmasse og bygningsplater egnet for våtrom. Membranen skal alltid ha overdekning av fliskledning eller påstøp. Øvrige betingelser for bruk er omtalt i pkt. 7.

4. Egenskaper

Protan G 1.5 er prøvet i henhold til i EAD 030436-00-0503 "Guideline for European Technical Approval of Watertight covering kits based on flexible sheets for wet room floors and or walls: Part 2. Kits based on flexible sheets", versjon March 2019. Produkttegenskapene er vist i tabell 2.

Tabell 2

Produkttegenskaper bestemt ved typeprøving

Egenskap	Verdi	Prøvingsmetode
Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv ¹⁾	Bestått	EAD 030352-00-0503, anneks A
Vanntetthet ved gjennomføringer i vegg	Bestått	EAD 030352-00-0503, Anneks F
Vanntetthet	Bestått	EN 13553
Vanndampmotstand, ekv. luftlagstykkelse, s_d	20 m	EN ISO 12572, Anneks C. 23 °C og 50/93 % RF
Skjøtoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm	Bestått	EAD 030352-00-0503 Anneks B
Rissoverbyggende evne Rissvidde minimum 0,4 mm	Bestått	EAD 030436-00-0503, punkt 2.4.4.2.
Dimensjonsstabilitet L/T	± 0,1 %	EN ISO 23999
Heftfasthet	0,8 MPa	EN 14891, punkt A6.2
Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C	Bestått	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.10
Motstand mot vann	≥ 0,3 MPa	EN 14891, punkt A6.3
Motstand mot alkalinitet, 4 uker ved 80 °C	Bestått, kategori 1	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.12

¹⁾ Dokumentert med Joti og Jafo sluk.

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

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

Inneklimapåvirkning

Produktene er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på innneklimaet, eller som har helsemessig betydning.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Protan G 1.5 med tilhørende produkter skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Vått lim og fugemasse er definert som farlig avfall (jfr Avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall. I tørr tilstand er produktene ikke farlig avfall.

Miljødeklarasjon

Det er utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) i henhold til EN 15804 for Produktnavn. For full miljødeklarasjon se EPD nr. NEPD-1747-723-NO, www.epd-norge.no.

6. Betingelser for bruk

Utførelse generelt

Protan G 1.5 sveises med varmluft og skal alltid legges av fagpersoner i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Gjennomføringer i membranen, og tilslutning til vegger skal gjøres i henhold til prinsippene som er vist i Byggforskserien 541.805 *Golv i bad og andre våtrom*. Det skal benyttes prefabrikkerte rørmansjetter, og alle hjørner skal forsterkes med prefabrikkerte hjørneløsninger.

Membranen kan brukes i golv med innlagt golvvarme. Selv om membranen tåler langtidsbelastning over 60 °C og kan ha direkte kontakt med varmekabler, anbefales det alltid en minimum avstand på 5 mm.

Ved montering mot yttervegger og vegger mot rom uten oppvarming eller med begrenset oppvarming, må man fjerne eventuell plastfolie bak plateledning/rupanel.

Generelle krav til underlaget

Før membranen limes på, må underlaget være rent for støv, fett, malingsrester og annen smuss. Porøse og sterkt sugende underlag bør grunnes med fortynnet lim av samme type som membranen skal limes med. Det sikrer god heft mellom membranen og underlaget og hindrer flekkvis tørking av limet. Betongunderlag må være stålglatte, flytsparklet eller flekksparklet før membranen limes til underlaget. Overflaten skal være sugende.

Før legging av Protan G 1.5 må man forsikre seg om at golvet har nødvendig fall, se Byggforskserien 541.805 *Golv i bad og andre våtrom*.

Type underlag på golv

Protan G 1.5 kan legges på betong eller på undergolv av bygningsplater med stivhet og konstruksjonsdetaljer i henhold til Byggforskserien 541.805 *Golv i bad og andre våtrom*. For membranløsning med påstøp kan membranen også legges på underlag av gulvbord.

Type underlag på vegg

Protan G 1.5 kan legges på glattpusset betong, på fuktstabile bygningsplater eller på andre plater egnet til våtrom, som angitt i Byggforskserien 543.506 *Våtromsvegger med fliskledning*. Ved utsparkling av ujevnheter på vegger skal det benyttes sparkelmasse som er godkjent for våtrom.

Fukttinnhold i underlaget

Ved legging av Protan G 1.5 på underlag av betong må fukttinnholdet i betongen være maks 85 % RF. Ved legging av membranen på betonggolv med varmeanlegg må fukttinnholdet i betongen være < 75 % RF.

Ved legging av Protan G 1.5 på trebaserte materialer med varme i golvet bør fukttinnholdet i de trebaserte materialene være maksimalt 7 vekt-%. Er det ikke varme i underlaget bør fukttinnholdet være maksimalt 15 vekt-%.

Tetting rundt rørgjennomføringer

Rørgjennomføringer i vegg tettes ved å skjære et hull med jevn kant i membranen. Hullet skjæres ca. 10 mm mindre enn gjennomføringens diameter. Membranen varmes opp og trekkes over rørgjennomføringen før det legges Protan fugemasse i overgangen mellom rørgjennomføringen og membran, se fig 3.

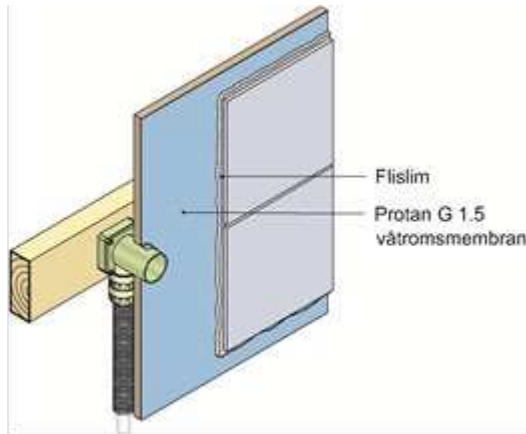


Fig. 3
Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg

Rørgjennomføring i gulv tettes ved å skjære membranen tett inntil røret. Membranene kan splittes for å trekke den over røret. Membranslapp med ca. 100mm bredde sveises over splitten. Rørmansjett av riktig dimensjon trekkes over røret og sveises det til membranen. Rørgjennomføringen forsegles med Protan Sealant.

Sluk

Slukets klemring må demonteres før membranen legges ut over sluket. Membranen varmes opp samtidig som den rulles og strekkes ned i sluket, se fig 4.

Sluk som har klemring med skruer skrues på plass mens belegget er mykt etter oppvarmingen. Skruene bør ettertrekkes.

Følg for øvrig slukleverandørens anvisning med hensyn til hvordan membranen skal avsluttes i forhold til klemringen.

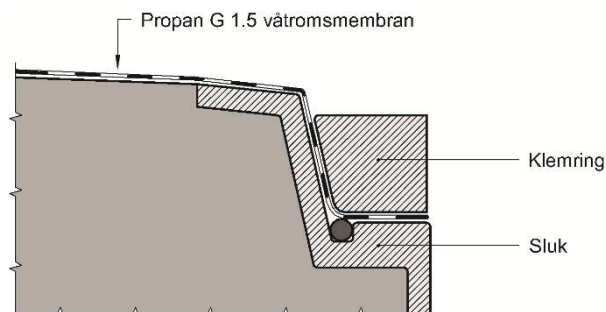


Fig. 4
Overgang mellom membran og sluk

Skjøter

Protan G 1.5 sveises med varmluft. Sveiseskjøter må ikke plasseres nærmere slukkanten enn 300 mm.

Overgang mellom golv og vegg

Figur 1 og 2 viser overgang mellom golv og vegg med Protan G 1,5 Våtromsmembran både på golv og vegg. Ved overgang fra golv til andre veggmaterialer, følg respektive monteringsveiledninger.

Vanntetthetstest

Før man legger fliser på golvet, bør man teste vanntettheten til membransystemet, se Byggebransjens våtromsnorm, BVN 53.010.

Lagring og kondisjonering

Protan G 1.5 bør lagres tørt, med rullene plassert på paller og beskyttet på byggeplass av presenning eller lignende. Den relative fuktigheten i rommet ved legging må være 30–60 % RF.

7. Produkt- og produksjonskontroll

Protan G 1.5 våtromsmembran produseres av Protan AS, Postboks 420, N-3002 Drammen.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjonskontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av produktet er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kvalitetssystemet ved Protan AS er sertifisert av Det Norske Veritas i henhold til ISO 9001, sertifikat nr. 95-OSL-AQ-6343

8. Grunnlag for godkjenningen

Protan G 1.5 våtromsmembran er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

Utførelse og tekniske detaljløsninger er vurdert på grunnlag av anbefalinger gitt i Byggforskseriens anvisninger.

9. Merking

Protan G 1.5 våtromsmembran merkes med produsent, produktnavn og produksjonsnummer. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 2437.

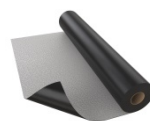
10. Ansvar

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

for SINTEF

Hans Boye Skogstad

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder



PROTAN G 1,5 VÅTROMSMEMBRAN

Produkt beskrivelse:

Protan G 1,5 Våtromsmembran er en glassfiberarmert, fleksibel banemembran. Membranen har en forhåndsdefinert tykkelse på 1,5 mm.

Bruksområde:

Protan G 1,5 Våtromsmembran er en sveisbar banemembran som kan benyttes både på vegg og golv i våtrom. Banemembranens skjøtes med varmluft. Rundt gjennomføringer og hjørner brukes prefabrikkerte detaljer. I gulvet kan banemembranen monteres løstliggende under påstøp eller som helklebet toppmembran med fliser limt rett på membranen. Systemet beskrives nærmere i SINTEF Teknisk Godkjenning 2437.

Funksjoner / fordeler:

- Protan G 1,5 Våtromsmembran er en banemembran og har av den grunn jevn tykkelse.
- Membranen sveises homogent sammen med varmluft, noe som gir varig tette skjøter.
- Gir ingen emisjoner til inneklima
- Protan G 1,5 gir lave klimautslipp og kan resirkuleres.

Tabell1: Produktegenskaper Protan G 1,5 Våtromsmembran

EGENSKAPER	VERDI	ENHET	EN 13953 - TEST
Tykkelse	1,5 (-5/+10 %)	mm	EN1849-2
Strekkestyrke L/T	≥ 500	N/50mm	EN12311-2(A)
	≥ 7,5	mm	EN12311-2(B)
Bruddforlengelse L/T	≥ 200	%	EN12311-2(A)
	≥ 180	%	EN12311-2(B)
Rivestyrke	≥ 110	N/50mm	EN12310-2
Kuldemykhet ved bretteing	≤ -30	°C	EN495-5
Motstand mot statisk last	≥ 20	Kg	EN12730(C)
Punktering v/slag	≥ 600	mm	EN1269(A)
Skjærstyrke i skjøt	≥ 450	N/50mm	EN12317-2
Vanntetthet (10 kPa)	Tett		1928:2000 (A)
Vanntetthet (150 kPa)	Tett		1928:2000 (B)
Helse-og miljøfarlige kjemikalier	Ingen		

EGENSKAPER	VERDI	ENHET	ETAG 022 - TEST
Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv ^{*)}	Bestått		ETAG 022, A
Vanntetthet ved gjennomføringer i vegg	Bestått		ETAG 022, Anneks F
Vanntetthet	Bestått		EN 13553
Vanndampmotstand, ekv. luftlagstykkelse, sd	20	m	EN ISO 12572,
Skjøtoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm	Bestått		ETAG 022, Anneks B
Rissoverbyggende evne Rissvidde minimum 0,4 mm	Bestått		ETAG 022, Part 2, punkt
Dimensjonsstabilitet L/T	± 0,1	%	EN ISO 23999
Heftfasthet	0,8	MPa	EN 14891, punkt
Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C	Bestått		ETAG 022, Part 2, punkt
Motstand mot vann	≥ 0,3	MPa	EN 14891, punkt A6.3
Motstand mot alkalinitet, 4 uker ved 80 °C	Bestått, kategori 1		ETAG 022, Part 2, punkt

^{*)}Dokumentert med Joti og Jafo sluk.

PRODUCT DATA SHEET

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke krav til HMS-datablad i henhold til EC-forordning 1907/2006, artikkel 31.
Produktet skader ikke miljøet når brukt som angitt.

Miljø:

Protan G 1,5 Våtromsmembran inneholder ingen stoffer på REACH/ ECHA's ((European Chemicals Agency) kandidatliste. Membranen inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Utlekkingen fra produktene er bedømt til ikke å påvirke jord, grunnvann eller drikkevann negativt.

Inneklimapåvirkning:

Produktet er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimateet, eller som har helsemessig betydning.

Tekke detaljer:

Installasjon utføres av Protan autorisert Entreprenører. Skjøter i membranen sveises med varmluft, og skal monteres i henhold til Protan Tekkehåndbok og tilhørende Protan Tekkeinformasjon.

Lagring:

Protan takbelegg og membran bør lagres tørt med rullene plassert på paller og beskyttet på byggeplass med presenning e.l.

Godkjenninger:



[Protan AS SINTEF Certification](#)

Bruksområder:

Protan G 1,5 Våtromsmembran som toppmembran rett under fliser.



Protan G 1,5 Våtromsmembran som klassisk membran under påstøp.



Protan Legal Notice

The details provided in this document, especially the recommended application and utilisation for the products and their system accessories, are based on Protan's current knowledge and experience of the products when properly stored, handled and installed under normal conditions according to Protan's recommendations. A warranty in respect of merchantability or of fitness for a particular utilisation, nor any liability arising out of any legal relationship whatsoever, cannot be inferred either from this information, or from any written or verbal recommendations, due to the differences in materials, substrates and actual site conditions in practice. The user of the product is responsible for the product's suitability for the intended application. Protan reserves the right to change product specifications without notice. Additionally, Protan's current sales and delivery terms are valid and applicable for all orders.

It is necessary for the user to always refer to the latest version of the relevant Product Data Sheet, which can be requested directly from Protan. All information provided, as well as technical and drawing data, complies with current technical standards and is based on Protan's knowledge and experience. In addition, national standards and regulations must be observed where appropriate.



DINKERHOUTEN 914







Våtromssertifikat

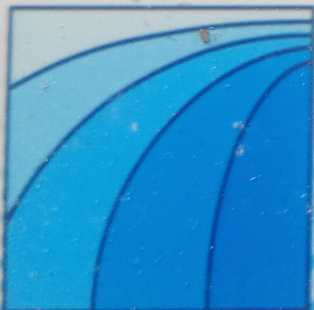
Bjørn H. Lislegaard



FAGRÅDET
for våtrom

Født: **08.12.1977**

er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
i fagområder som angitt på baksiden.



Sertifikatnr: **201509/33099**

Utstedt: **17.09.2015**

Sist oppdatert: **28.11.2024**

Oppdatering Modul A og B er obligatorisk hvert 5. år

BVN BYGGEBRANSJENS
VÅTROMSNORM

SCANDINAVIAN BYGG AS
PIONERSTIEN 10

1069 OSLO

WWW.SCANDINAVIANBYGG.NO

POST@SCANDINAVIANBYGG.NO

PROJEKTSLEDER

SAMIR BOUMESSAOUD

+47 91 92 70 31

Våtromsdokumentasjon



Kundeinformasjon

Navn: Gagandeep Singh Lally
E-post: gagan_singh@live.com
Telefon: 93 62 30 62

Oppdragsadresse

Briskebyveien 84A, 0259 Oslo
0559 Oslo

Beskrivelse av oppdrag

Totalrenovering av bad – Briskebyveien 84A, 0259 Oslo

I perioden 15.10.2025 til 15.01.2026 gjennomførte Scandinavian Bygg AS, som hovedentreprenør, en totalrenovering av ett badrom med et samlet areal på ca. 6–8 m² i boligen beliggende på Briskebyveien 84A, 0259 Oslo. Som en del av prosjektet ble baderommet utvidet med ca. 100 cm inn mot gangareal, for å optimalisere romløsning, funksjonalitet og tilgjengelighet.

Arbeidene er utført i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter (TEK17) samt Byggebransjens våtromsnorm (BVN), og følger anerkjent faglig praksis for prosjektering og utførelse av våtrom.

Eksisterende konstruksjoner ble fullstendig demontert ned til bærende bygningsdeler. Deretter ble det etablert nye gulv- og veggkonstruksjoner tilpasset moderne våtromsstandard, inkludert komplett rør-i-rør-system for varmt og kaldt tappevann, samt nytt avløpssystem. Dusjsonen ble utført med skjulte rørføringer og utstyrt med rundt gulvsluk, nytt dusjbatteri og dusjgarnityr.

Som en del av fuktsikringen ble det etablert sveisemembran på gulv, mens vegger ble behandlet med smøremembran av typen Mira. Alle rørgjennomføringer er utført med godkjente LITEX-plater og mansjetter, for å sikre forskriftsmessig og varig tetting i alle kritiske overgangssoner.

Badet er flislagt med keramiske fliser valgt av byggherre, bestående av 60 × 60 cm fliser på både gulv og vegger. Videre ble det etablert nytt gipstak, som er sparklet og malt med godkjent våtromsmaling. Det er montert ny

	dør og karm, samt nye foringer og listverk, tilpasset ny veggtykkelse og romutforming. Sanitærutstyr, armaturer, baderomsmøbler og øvrig innredning ble levert av byggherre i samråd med Scandinavian Bygg AS, og montert som en integrert del av prosjektets rørfaglige leveranse. Det elektriske arbeidet på badet ble utført av Scandinavian Bygg AS sin faste samarbeidspartner innen elektro, og inngikk som en del av prosjektets samlede leveranse. Alt elektroarbeid er prosjektert, utført og kontrollert av autorisert elektroentreprenør i henhold til gjeldende forskrifter, herunder NEK 400 og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Nødvendig dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger fra ansvarlig elektroentreprenør.
Utført dato	15.10.2025 – 15.01.2026
Utlevert dato	20.01.2025

1-Opplysninger om utførende bedrifter (BVN.11.100 PKT.31)

ANSVAR FOR	BEDRIFT
Byggarbeid	Scandinavian Bygg AS
Tømrerarbeid	Scandinavian Bygg AS
Betong- og støpearbeid	Scandinavian Bygg AS
Flisarbeid	Scandinavian Bygg AS
Elektroarbeid	Berg og Sandboe Elektro AS
Rørarbeid	Grens Rør & Servicetjenester AS
Membran	Lislegaard Bygg Og Membran

2-Dokumentasjon/ Tilstandskontroll

FOTO /SKISSE	BESKRIVELSE
	Beskrivelse av tiltak – totalrenoivering av eksisterende bad Badet, med et samlet areal på ca. 6-8 m², ble fullstendig totalrenovert, men beholdt sin opprinnelige plassering i boligen. Det eksisterende badet tilfredsstilte eldre tekniske standarder, men det ble vurdert som hensiktsmessig å gjennomføre en komplett rehabilitering, både for å oppgradere teknisk

standard og for å optimalisere romløsning og funksjonalitet.

I forkant av arbeidene ble det gjennomført en tilstandsvurdering av eksisterende baderomskonstruksjon. Det ble ikke avdekket forhold av betydning som påvirket prosjektets gjennomføring, og badets plassering ble vurdert som egnet og i samsvar med gjeldende krav.

Tiltaket medførte ingen vesentlige endringer i planløsning, romfunksjon eller bygningens tekniske hovedinstallasjoner. På dette grunnlaget forelå det ikke søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, og det var heller ikke krav om melding til kommunen.

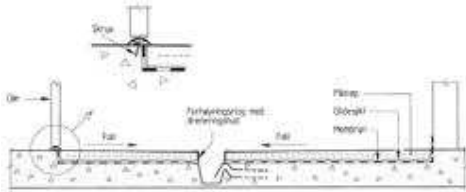
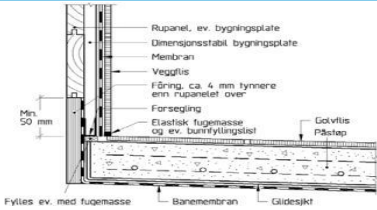
Eksisterende vann- og avløpspunkter for dusj og servant ble i hovedsak beholdt på opprinnelig plassering, mens nytt opplegg for vaskemaskin ble etablert. Følgende arbeider og tiltak er gjennomført:

- Eksisterende gulvsluk ble demontert og erstattet med nytt rund gulvsluk, tilpasset ny romutforming og fallforhold. Arbeidet medførte ingen inngrep i branncellebegrensende konstruksjoner.
- Gulvkonstruksjonen ble etablert med betongstøp og påstøp i to faser; først i forbindelse med montering av nytt sluk, og deretter etter installasjon av innstøpte varmekabler.
- Nye veggkonstruksjoner ble etablert og forsterket med OSB-plater.
- Takhøyde ble kontrollert og verifisert å være i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter.
- Ny servant ble installert.
- Samtlige vegger i våtsoner og øvrige soner ble behandlet med smøremembran i henhold til gjeldende bransjestandard.
- Gulv og alle veggflater ble helfliset med keramiske fliser.
- Det ble etablert nytt vann- og avløpspunkt for vaskemaskin.

Tiltakene medførte ingen endringer i bygningens bærende konstruksjoner eller tekniske hovedinstallasjoner som utløser søknadsplikt. Samtlige arbeider er utført i samsvar med gjeldende byggeforskrifter, relevante norske standarder og anerkjent faglig praksis.

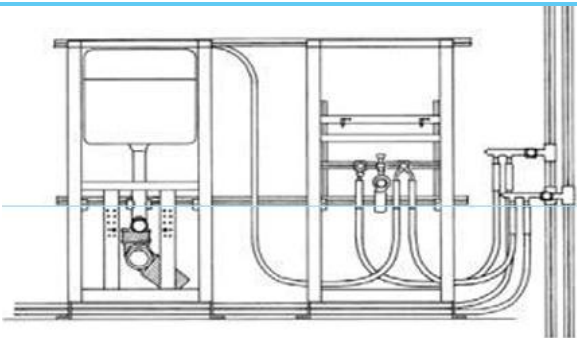
3- Konstruksjonsmessige arbeider

Hva som er utført av bjelkelag, isolasjon, kledning, belegg, dører, vinduer, m.m Vis til bilag med egen kontroll og sjekkliste.

FOTO/ SKISSE	BESKRIVELSE
Gulv 	Gulvet er støpt med betong B20 bestilt av Entreprenør og utført i henhold til BVN 31.205. Detaljene mot veggene er utført i henhold til samme blad. Det er etablert en ny påstøp med varmekabler. Fall på gulvet er tilstrekkelig for å tilfredsstille kravene til fallforholdene på den underliggende sveisemembranen
Vegger 	Veggene strippes og forsterkes. De er bygget opp i henhold til BVN 34201, i samsvar med figur til venstre. Veggene er utført med strykningsmembran i alle veggskjøter og våte soner. Fliser er lagt på alle veggene og i dusjsonen og på gulvet.
Himling	Himlingen har ingen spesiell fuktsikring. Den senkes langs randsonene for å tilpasse rommets høyde og skjule eventuelle installasjoner som ledninger eller ventilasjonsrør. Himlingen er laget av våtromsmalt gips, og senkingen påvirker ikke fuktbeskyttelsen direkte

4- Rørarbeid

Vannrør, avløpsrør, sluk, sanitærutstyr, armatur m.m. som er lagt opp eller montert. Vis til bilag med egenkontroll og sjekkliste

FOTO/ SKISSE	BESKRIVELSE
	Det ble etablert et komplett rør-i-rør-system i alle vegger mot dusj, servant og vaskemaskinpunkt inne på badet. Vannrørene ble installert med Wirsbo rør-i-rør-system, i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. I dusjsonen ble det montert et avlangt gulvsluk. Alt sanitærutstyr og tilhørende armaturer ble bestilt av anleggseier og levert til prosjektet for montering.

5- Elektriske arbeider

Gulvvarme (type), ledninger, kontakter, armatur m.m. Vis til bilag med egenkontroll og sjekkliste

FOTO/ SKISSE	BESKRIVELSE
	Det elektriske arbeidet på badet ble utført av Scandinavian Bygg AS sin faste samarbeidspartner innen elektro, og inngikk som en del av prosjektets samlede leveranse. Alt elektroarbeid er prosjektert, utført og kontrollert av autorisert elektroentreprenør i henhold til gjeldende forskrifter, herunder NEK 400 og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Nødvendig dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger fra ansvarlig elektroentreprenør.

6- Ventilasjon

Kanaler, vifter m.m. Vis til bilag med egenkontroll og sjekkliste

FOTO/ SKISSE	BESKRIVELSE
	En passiv ventilasjonsløsning ble installert på baderommet. Denne løsningen er koblet til det eksisterende avtrekksystemet i hovedstammen, som sørger for å trekke ut fuktig luft fra rommet og lede den ut av bygningen. Den passive ventilasjonen er utformet for å fungere uten elektrisk tilkobling, og benytter naturlig trykkforskjell og luftstrømmer for å oppnå effektiv ventilasjon og kontroll av fuktighet i baderommet

7- Membranløsning

Type membran gulv/vegg, gjennomføringer, overganger, slukmansjett, detalj ved terskler, fallforhold

FOTO/ SKISSE	BESKRIVELSE
	På veggene er det utført påstrykningsmembran av typen Mira, som er en godkjent membran for våtrom. Denne membranen påføres i et jevnt lag for å sikre god vanntetthet og hindre fuktinntrenging i veggene, som er viktig for å beskytte mot skader og muggvekst. På gulvet er det lagt sveisemembran, som er en tett og holdbar membran som smeltes sammen ved hjelp av varme for å sikre en

	kontinuerlig vanntett barriere. I dusjsoneområdet er det brukt en slukmansjett for å sørge for at overgangen mellom membranen og sluket blir tett og vanntett. Alle gjennomføringer, det vil si steder der rør eller kabler passerer gjennom membranen, er tettet med LITEX mansjetter. Mansjettene sørger for at det ikke kan trenge vann inn rundt gjennomføringene, noe som er kritisk for å unngå lekkasjer. Utførelsen er gjort i henhold til BVN 34.101 og 34.706, som er spesifikasjoner og retningslinjer for membranarbeid i våtrom. Arbeidet er utført av en godkjent leverandør, og det vil bli levert egen dokumentasjon for at alt er gjort i samsvar med kravene.
--	---

8- Sjekkpunkter

Område	Sjekkepunkt	Krav/Toleranse
Underlag, dekker, detaljer sluk, detaljer rør oppstikk	Plassering muliggjør inntekking, rengjort, jevnhet osv., godkjent type sluk og riktig høyde	Ok
Nisje i vegg, sikkerhet, membranmontering	Benytt maske ved liming og sveising	Ok
Filtduk/fall til sluk	Sluk plassert på laveste punkt	Ok
Sveisekontroll	Rør oppstikk, skjøter og hjørnelapper	Ok
Bildedokumentasjon	Gulvmembran	Ok
Glidesjikt før støp	PVC-belegg 0,8mm	Ok
Etterarbeid	Opprydding utført	Ok

9- Annet/ Toleranseklasse

Her noteres komponenter og arbeid som ikke er nevnt over.

FOTO/ SKISSE	BESKRIVELSE
	Toleranseklasse 2 er benyttet som referanse for overflateavvik, planhet og sprang i fliser. Dette innebærer at flisleggingen og de relaterte overflatene har blitt utført med et avvik som er innenfor standardene for Toleranseklasse 2, som er en kategori for moderat presisjon og kvalitet. Ifølge BVN

	30100, som er en norsk standard for flisarbeid i våtrom, beskriver Toleranseklasse 2 akseptable avvik for overflaten og flisene i et rom. Toleranseklasse 2 betyr at overflatene kan ha et visst mål for avvik i forhold til perfekt planhet, men disse avvikene er fortsatt akseptable for både estetikk og funksjon. Dette gjelder også sprang i flisene, det vil si små høydeforskjeller mellom flisene, som ikke skal være mer enn et visst mål i henhold til standarden. Ved å følge denne toleranseklassen sikres det at flisarbeidet er i tråd med forskriftene og at resultatet både er praktisk og estetisk tilfredsstillende, samtidig som det overholder de nødvendige byggetekniske kravene.
--	---

10-Oversikt over materiell og utstyr

3-1 Armatur og rørutstyr

- Dusjarmatur: 1 stk – Bestilt av huseier
- Servantarmatur: 1 stk – Bestilt av huseier
- Dusjdør: 1 stk – Bestilt av huseier

3-2 Innredning, overflater etc.

- Veggbekledning ved dusjen: Fliser – Bestilt av huseier
- Gulvbekledning: Fliser – Bestilt av huseier
- Skap, hyller: Servantskap – Bestilt av huseier

3-3 Materialer

Membran Mira

Primer Mira

Sparkelmasse Jotun våtrom

Flislim Mira

Flisfugemasse / Silikon: Mapei

11 – Generelt

Badet er totalrenovert i henhold til TEK17 og gjeldende normer for baderom. Arealet utgjør ca. 6-8 m². I løpet av arbeidet ble det ikke gjort noe avvik fra BVN vedrørende tilkobling til felles vann- og avløpsstamme for kaldt og varmt vann, samt avløpsstammen tilhørende leiligheten.

Dusjsonen er etablert med ett dusjpunkt og dusjarmatur. Det er i tillegg etablert et servantpunkt og et punkt for vaskemaskin. Alle vannpunkter har tilhørende avløp skjult. Et nytt gulvsluk er montert i dusjsonen.

Vegger og gulv er bygd opp og behandlet med tilpassede våtromsløsninger. Nytt gipstak er montert og malt med våtromsmaling for å sikre fuktsikkerhet. Både gulv og vegger er flislagt med fliser valgt av kunden.

Ny dør er montert med nye tilhørende utføring og lister, og ny ventilasjonsvifte er installert.

Elektriske arbeidet på badet ble utført av Scandinavian Bygg AS sin faste samarbeidspartner innen elektro, og inngikk som en del av prosjektets samlede leveranse. Alt elektroarbeid er prosjektert, utført og kontrollert av autorisert elektroentreprenør i henhold til gjeldende forskrifter, herunder NEK 400 og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Nødvendig dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger fra ansvarlig elektroentreprenør.

Det er etablert rør-i-rør-system i veggene mot alle vann punkter. Vannrørene er installert med Wirsbo rør-i-rør-system. Sanitærutstyr og armaturer ble bestilt av anleggseier.

Gulvet er påført sveisemembran med slukmansjett, og alle gjennomføringer er utført med godkjente LITEX-mansjetter. Utførelsen er i henhold til BVN 34.101 og 34.706. Takhøyden er i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Bekreftelse på utført egenkontroll

Kontrolldokumentasjon er innhentet fra alle involverte aktører, og sjekklister er kontrollert og funnet i orden.

- Utførelsesperiode: 15.10.2025 – 15.01.2026
- Overlevert dato: 20.01.2026

12 – Vedlikeholds anvisninger

1. Rengjøring av sluk:

Sluket bør rengjøres jevnlig for å sikre god drenering og hindre blokkeringer. I våtrom samler det seg ofte hår, såperester og annet avfall som kan tette sluket. Regelmessig vedlikehold forebygger vannansamlinger og reduserer risikoen for fukt- og vannskader.

2. Unngå aggressive rengjøringsmidler:

Unngå bruk av sterke og etsende rengjøringsmidler da disse kan skade membranen i våtrommet. Slike midler kan forringe membranens beskyttende egenskaper og føre til lekkasjer. Benytt i stedet milde, pH-nøytrale rengjøringsmidler som er egnet for våtrom og skånsomme mot overflatene.

13-Garantier og reklamasjon

I henhold til norsk standard og byggeforskrifter er det noen generelle retningslinjer for garantier og reklamasjoner knyttet til utført arbeid i våtrom, som bad. For bad og våtrom i Norge gjelder følgende:

1. Garantitid på utført arbeid:
 - 5 års reklamasjonsfrist: Ifølge *Bustadoppføringslova* (Forbrukerkjøp) er det vanlig å ha en reklamasjonsfrist på minimum 5 år for byggearbeid, som inkluderer bad og våtrom. Dette betyr at entreprenøren har ansvar for eventuelle feil eller mangler som viser seg i løpet av 5 år etter ferdigstillelse av arbeidet.
 - Membran og våtromsmaterialer: For spesifikke produkter, som membran kan garantiperioden variere. Mange produsenter tilbyr garantier på 10-25 år for selve membranen hvis den er installert korrekt.
2. Feil og mangler: Hvis det oppstår feil eller mangler i byggearbeidet som er relatert til dårlig utførelse eller materialer som ikke oppfyller kravene, vil det være mulig å fremme krav om reklamasjon innen garantiperioden. For eksempel, hvis membranen i et bad skulle svikte og føre til vannlekkasje eller fuktskader, kan dette dekkes under garantien, forutsatt at arbeidet er utført etter forskrifter og standarder.
3. Reklamasjon og ansvar:
 - Hvis kunden oppdager feil eller mangler, kan de kontakte den utførende entreprenøren eller firmaet som har utført arbeidet, for å reklamere på arbeidet.
 - For Scandinavian Bygg AS, vil reklamasjoner kunne sendes til firmaet på adressen *Pionerstien 10, 1069 Oslo*, eller via e-post post@scandinavianbygg.no og telefon 91927031.

14- Tegningen, skisser, Foto fra oppdraget

Tegninger, skisser og fotodokumentasjon fra utført arbeid fremgår av eget vedlegg og er samlet i en separat dokumentasjonsmappe. Materialet gir visuell oversikt over prosjektets ulike faser, herunder riving, oppbygging, membranarbeid, tekniske installasjoner og ferdigstilt resultat.

Vedlegget inngår som en integrert del av denne FDV-dokumentasjonen og dokumenterer utførelsen i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter og bransjestandarder

Med vennlig hilsen

Scandinavian Bygg AS

Prosjektinfo

20230732

Flytting av kjøkken og renovering av bad.

Briskebyveien 84A, 0259 Oslo



GRENS RØR & SERVICETJENESTER AS
Martin Linges vei 17
0692 Oslo
Tlf: 97860748
YassinMakboul@hotmail.com
Org. nr. 915930336

Nr. - tittel	20230732 - Flytting av kjøkken og renovering av bad.		
Prosjektreferanse			
Dato	Prosjektstart	Prosjektslutt 22.01.2026	Estimert prosjekttid
Ansvarlig	Prosjektansvarlig Yassin Makboul	Tlf 97860748	E-post YassinMakboul@hotmail.com

Beskrivelse

Arbeid utført av:Grens rør & Servicetjenester as

Arbeid utført på:Briskebyveien 84A

Arbeid avsluttet:22/01/26

Rørarbeid i forbindelse med renovering av bad og flytting av kjøkken.

Nye vann og avløpsrør fra stamme på soverom med luke og stoppekraner på vannrørene.

Montering av kjøkkenkran,vannlås og tilkobling av oppvaskmaskin.

Levering og montering av waterguard til oppvaskmaskinen.

Ny hoved sluk i dusjen,nytt avløp til vask og vaskemaskin på badet.

Fordeleskap med fordeler rør i rør med stoppekran for kaldt og varmt vann montert over toalett.

Montering av vask med underskap,toalett med spyleknapp,dusjkran med fossefall samt dusj vegg.

Montering av radiator i stue og på soverom.

Arbeid utgørt av Grens rør & servicetjenester as

Arbeid avsluttet 22/01/2026

Oppdragsadresse							
Oppdragsadresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
							Oslo
Adresse					Postnr	Poststed	
Briskebyveien 84A					0259	Oslo	

Oppdragsgiver			
Oppdragsgiver	Firma / Navn		Org. nr.
	scandinavianbygg as		824991812
	Adresse		Postnr
Pionerstien 10		1062	Poststed
			Oslo
Kontaktperson		Telefon	E-post
Samir		91927031	post@scandinavianbygg.no

Deltakere		
Navn	Tlf	E-post
Yassin Makboul	97860748	YassinMakboul@hotmail.com

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

OPPDRAUGSGIVER/KUNDE		
Firma/Navn	Scandinavian Bygg AS	
Kontaktperson		
Adresse	Pionerstien 10	
Postboks		
Postnr/Sted	1062	Oslo
Telefon	91927031	
Epost	post@scandinavianbygg.no	
Kundenr		

ANLEGGSadRESSE		
Firma/Navn	Gagandeep Singh Lally	
Adresse	Briskebyveien	
Postnr/Sted	0259	Oslo
Husnr/Bokstav	84	A
Boligmappe-Id		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
21228	10/2025	01/2026

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	Berg og Sandboe Elektro AS	
Kontaktperson		
Adresse	Smalvollveien 44	
Postnr/Sted	0667	OSLO
Telefon	98800440	
Epost		
Nelfo medlemsnr	14595	
Organisasjonsnr	946667862	
Elvirksomhets-ID	2517	



ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400: ☒	(Angi utgave):	2022
	Annet:	(Beskriv norm):	

RAPPORTENS OMFANG		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel	Hele boligens installasjon

RISIKOVURDERING		Ja	Nei	Ikke aktuelt
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐
Kommentar:				

VISUELL KONTROLL		Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.1	Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.7	Er kabelverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐
Kommentar:				
2.8	Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☐	☐	☒
Kommentar:				
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐
Kommentar:				

....Fortsettelse fra forrige side :

VISUELL KONTROLL		Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser? <i>Kommentar:</i>	☐	☐	☒
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leader utført? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert? <i>Kommentar:</i> Lagt i minnepinne i sikringsskap i boligen	☒	☐	☐
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐
2.17	Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern? <i>Kommentar:</i>	☐	☒	☐

MÅLING/PRØVING		Ja	Nei	Ikke aktuelt	Verdi
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐	0.2 Ω
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐	<250 M Ω
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi. <i>Kommentar:</i>	☐	☒	☐	Ω
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling? <i>Kommentar:</i>	☒	☐	☐	30 mA

....Fortsettelse fra forrige side :

MÅLING/PRØVING		Ja	Nei	Ikke aktuelt	Verdi
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser? <i>Kommentar</i>	☐	☐	☒	
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans? <i>Kommentar</i>	☐	☐	☒	
3.7	Er det kontrollert spenningsfall? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐	V
3.8	Er anlegget funksjonstestet? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐	
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll? <i>Kommentar</i>	☐	☐	☒	

GENERELT		Ja	Nei	Ikke aktuelt
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa? <i>Kommentar</i> Oversender oppdragsgiver	☐	☒	☐

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Følgende elektroarbeider utført i forbindelse rehabilitering av boligen;

- Skiftet sikringsskap med nye jordfeilautomater, og ny OV
- Ny installasjon i gang med downlight, dimmer, stikk, lavtbyggende vartmekabler og termostat
- Ny installasjon i bad med 2 nye kurser, stikk, spotter, dimmer, speillys, 2 pol bryter, varmekabler og termostat
- Ny installasjon i soverom 1- 2 med nye stikk, belysning, dimmer
- Ny installasjon i stue med ny kurser, stikk, belysning og dimmer
- Ny installasjon i kjøkken med nye kurser, stikk, belysning, dimmer, komfyrvakt

* Det er trukket totalt 8 nye kurser i boligen fordelt slik som beskrevet i kursfortegnelsen

* Det er benyttet plejd smart styring på lys og varme



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

MONTØR	
Navn	Alami Mostafa
Dato	23.01.2026
Signatur	

KONTROLLERT AV	
Navn	Alami Mostafa
Dato	23.01.2026
Signatur	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

OPPDRAUGSGIVER/KUNDE			ANLEGGSadRESSE		
Firma/Navn	Scandinavian Bygg AS		Firma/Navn	Gagandeep Singh Lally	
Kontaktperson			Adresse	Briskebyveien	
Adresse	Pionerstien 10		Postnr/Sted	0259	Oslo
Postboks			Husnr/Bokstav	84	A
Postnr/Sted	1062	Oslo			
Telefon	91927031		Boligmappe-Id		
Epost	post@scandinavianbygg.no				
Kundenr					

ANLEGG - KONTAKTPERSON				
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	93623062
Navn:	Gagandeep Singh Lally		Epost:	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
21228	10/2025	01/2026

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	Berg og Sandboe Elektro AS	
Kontaktperson		
Adresse	Smalvollveien 44	
Postnr/Sted	0667	OSLO
Telefon	98800440	
Epost		
Nelfo medlemsnr	14595	
Organisasjonsnr	946667862	



medlem av Nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400: ☒ (Angi utgave): 2022		
	Annet: (Beskriv norm):		

RAPPORTENS OMFANG		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel	Hele boligens installasjon

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

ANLEGGSSIKKERHET		Ja	Nei	Ikke aktuelt
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon? Kommentar:	☐	☒	☐
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400? Kommentar:	☒	☐	☐
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK? Kommentar:	☒	☐	☐
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale? Kommentar:	☒	☐	☐
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til? Kommentar:	☒	☐	☐
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt? Kommentar: Montert	☒	☐	☐
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr? Kommentar:	☒	☐	☐
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil? Kommentar:	☐	☐	☒
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget? Kommentar:	☒	☐	☐
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse? Kommentar:	☒	☐	☐
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme? Kommentar:	☒	☐	☐

....Fortsettelse fra forrige side :

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

ANLEGGSSIKKERHET		Ja	Nei	Ikke aktuelt
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører? <i>Kommentar</i>	☐	☐	☒
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse? <i>Kommentar</i>	☒	☐	☐

KOMPETANSE		Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse? <i>Kompetanse</i>	☒	☐	☐

EVENTUELT		Ja	Nei	Ikke aktuelt
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen? <i>Kompetanse</i>	☒	☐	☐
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen? <i>Kompetanse</i>	☒	☐	☐

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Følgende elektroarbeider utført i forbindelse rehabilitering av boligen;

- Skiftet sikringsskap med nye jordfeilautomater, og ny OV
- Ny installasjon i gang med downlight, dimmer, stikk, lavtbyggende varmekabler og termostat
- Ny installasjon i bad med 2 nye kurser, stikk, spotter, dimmer, speillys, 2 pol bryter, varmekabler og termostat
- Ny installasjon i soverom 1- 2 med nye stikk, belysning, dimmer
- Ny installasjon i stue med ny kurser, stikk, belysning og dimmer
- Ny installasjon i kjøkken med nye kurser, stikk, belysning, dimmer, komfyrvakt

* Det er trukket totalt 8 nye kurser i boligen fordelt slik som beskrevet i kursfortegnelsen

* Det er benyttet plejd smart styring på lys og varme



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

medlem av Nelfo

RISIKOVURDERT AV	
Navn	Alami Mostafa
Dato	23.01.2026
Signatur	

EIER/BRUKER (VED BEHOV)	
Navn	
Dato	
Signatur	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAUGSGIVER/KUNDE		
Firma/Navn	Scandinavian Bygg AS	
Kontaktperson		
Adresse	Pionerstien 10	
Postboks		
Postnr/Sted	1062	Oslo
Telefon	91927031	
Epost	post@scandinavianbygg.no	
Kundenr		

ANLEGGSadRESSE		
Firma/Navn	Gagandeep Singh Lally	
Adresse	Briskebyveien	
Postnr/Sted	0259	Oslo
Husnr/Bokstav	84	A
Boligmappe-Id		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
21228	10/2025	01/2026

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	Berg og Sandboe Elektro AS	
Kontaktperson		
Adresse	Smalvollveien 44	
Postnr/Sted	0667	OSLO
Telefon	98800440	
Epost		
Nelfo medlemsnr	14595	
Organisasjonsnr	946667862	
Elvirksomhets-ID	2517	



medlem av Nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Prosjektering ☒ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ☒	(Angi utgave):	2022
	Annet:	(Beskriv norm):	
Måler nr:	7359992905441397		Type installasjon: Boligblokker

BESKRIVELSE/KOMMENTAR
Følgende elektroarbeider utført i forbindelse rehabilitering av boligen; - Skiftet sikringsskap med nye jordfeilautomater, og ny OV - Ny installasjon i gang med downlight, dimmer, stikk, lavtbyggende vartmekabler og termostat - Ny installasjon i bad med 2 nye kurser, stikk, spotter, dimmer, speillys, 2 pol bryter, varmekabler og termostat - Ny installasjon i soverom 1- 2 med nye stikk, belysning, dimmer - Ny installasjon i stue med ny kurser, stikk, belysning og dimmer - Ny installasjon i kjøkken med nye kurser, stikk, belysning, dimmer, komfyrvakt * Det er trukket totalt 8 nye kurser i boligen fordelt slik som beskrevet i kursfortegnelsen * Det er benyttet plejd smart styring på lys og varme



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

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

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

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON	
Navn	Erling Grønstad
Dato	23.01.2026
Signatur	

**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk.
Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å
gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den
faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!



KOMPLETT FDV & SLUTTDOKUMENTASJON

Prosjekt 1368 – Totalrenovering av leilighet (67 kvm)

Kunde:	Manpreet Singh
Adresse:	Briskebyveien 84 A, 0259 Oslo
Entreprenør:	Scandinavian Bygg AS
Org.nr:	824 991 812 MVA
Prosjektnr:	1368
Dato:	06.10.2025

Denne dokumentasjonen utgjør komplett FDV- og sluttdokumentasjon for prosjektet og inneholder:

- Snekkering og bygningsarbeider
- Elektroarbeider
- Rørleggerarbeider
- Bad / våtrom
- Gulv
- Drift og vedlikehold
- Garanti og reklamasjon
- Samsvarserklæringer
- Dokumentasjon for Boligmappa

Alt arbeid er utført i henhold til TEK17, gjeldende forskrifter, NS-standarder og produsentenes monteringsanvisninger.

Scandinavian Bygg AS bekrefter at arbeidene er utført fagmessig og levert i henhold til kontrakt.

Signatur:

Samir Boumessaoud
Daglig leder – Scandinavian Bygg AS

1. Generell prosjektbeskrivelse

Denne FDV-dokumentasjonen gjelder alt snekking-, bygg- og overflatearbeid utført i forbindelse med totalrenovering av leilighet på 67 kvm. Arbeidene er utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter, byggt teknisk forskrift (TEK17), relevante NS-standarder samt produsentenes anvisninger.

FDV-dokumentasjonen omfatter:

- Materialspesifikasjoner
- Utførte arbeider
- Drift, vedlikehold og rengjøring
- Garanti- og reklamasjonsvilkår

2. Utførte arbeider – Snekring og bygg

2.1 Rivningsarbeid

- Riving av eksisterende vegger, himlinger og gulv
- Demontering av eksisterende kjøkken
- Demontering av dører, karmen og listverk
- Full riving av bad
- Fjerning av bygningsavfall og bortkjøring iht. gjeldende miljøkrav

2.2 Bygningsmessige arbeider

- Oppbygging av nye lettvegger i tre
- Ombygging av planløsning
- Senking av himlinger for tekniske føringer og belysning
- Forsterkning av vegger ved behov
- Nytt badrom med full våtromsløsning

2.3 Overflatearbeider

- Helseparking av vegger og tak
- Maling av alle vegger, tak, vinduer og listverk
- Montering av nytt gulv (kundeleveranse) Fiskebein
- Montering av gulvlist
- Avretting av gulv

3. Materialbruk – Standard og spesifikasjoner

3.1 Treverk

Type:

- Konstruksjonsvirke C24, gran/furu

- Dimensjoner: 48x73 mm, 48x98 mm, 36x48 mm

Bruksområde:

- Veggkonstruksjoner
- Himlingssenking
- Forsterkninger

Standard:

- NS-EN 14081

3.2 Plateprodukter

- Gipsplater standard 12,5 mm (Norgips)
- Våtromsgips (Litex)
- OSB plater 11–15 mm for avstivning

Standard:

- NS-EN 520 (gips)
- SINTEF Teknisk Godkjenning (våtromsplater)

3.3 Isolasjon

- Mineralull Glava
- Tykkelse: 50–100 mm

Bruksområde:

- Vegger og himling

3.4 Sparkel**Type:**

- Lett, medium- og finsparkel (Jotun)

Bruksområde:

- Helsparkling av vegger og tak

3.5 Maling**Type:**

- Vegg: Jotun
- Tak: Jotun
- Våtrom: Jotun Vårområdemaling

3.6 Betong og støpemasser

Type:

- Avrettingsmasse: Hey'di Fiberplan / Weber Floor 4320 / tilsvarende
- Støp: Weber B30 / Hey'di Grovbetong

Bruksområde:

- Gulvavretting
 - Støp på bad etter montering av varmekabler
 - Flislim Mira
-

3.7 Membran og våtromssystem

- Smøremembran: Litex / Mira K10
- Gulvmembran: Banemembran sveiset - Egen dokumentasjon

Standard:

- Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
-

3.8 Festemidler

- Treskruer elforzinket / syrefast A2
 - Gipsskruer
 - Betongskruer
 - Bygglim og montasjelim
-

4. Drift og vedlikehold**4.1 Vegger og tak**

- Rengjøring med lett fuktet mikrofiberklut
- Unngå sterke kjemikalier
- Overmaling kan utføres ved slitasje etter 5–10 år

4.2 Gulv

- Vedlikehold iht. leverandørens FDV
- Tørr- eller lett fuktig mopping
- Unngå store mengder vann

4.3 Bad

- Regelmessig rengjøring
- Sørg for god ventilasjon

- Kontroll av fuger og silikon årlig

5. Kvalitetssikring

- Alt arbeid er utført iht.:
 - TEK17
 - Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
 - NS-standarder
 - Produsentenes monteringsanvisninger

6. Garanti og reklamasjon

- Arbeid: 5 års reklamasjonsrett iht. Bustadoppføringslova / Avhendingslova
- Produkter: I henhold til produsentens garantivilkår

7. Avfallshåndtering

Alt byggavfall er sortert og levert til godkjent mottak iht. lokale forskrifter.

8. Samsvarserklæring

Scandinavian Bygg AS bekrefter at arbeidene er utført fagmessig, i henhold til kontrakt, gjeldende lover og forskrifter.

9. FDV – ELEKTROARBEIDER

Utført arbeid

- Nytt komplett elektrisk anlegg i hele leiligheten iht. NEK 400
- Nye kurser, sikringsskap, automatsikringer og jordfeilbrytere
- Nye stikkontakter, brytere og lampepunkter
- Installasjon av downlights i stue, gang, kjøkken og bad
- Varmekabler i bad med termostat
- Varmekabler i gangen
- Komfyrvakt på kjøkken
- El-punkt for vaskemaskin og tørketrommel

Drift og vedlikehold

- Test jordfeilbryter 2 ganger årlig

- Skift defekte lyskilder
- Ingen inngrep i anlegget uten autorisert elektriker

10. FDV – RØRLEGGERARBEIDER

Utført arbeid

- Nytt røropplegg kjøkken og bad
- Nye avløpsføringer
- Montering av Waterguard lekkasjesikring
- Utskifting av radiatorer
- Nytt sluk og avløp på bad

Drift og vedlikehold

- Test Waterguard halvårlig
- Rens sluk minimum 1 gang pr år
- Kontroller koblinger visuelt

11. FDV – BAD / VÅTROM

Oppbygging

- Våtromsplater Litex
- Smøremembran Mira K10
- Sveiset banemembran på gulv – Se egen dokumentasjon
- Fall mot sluk iht. BVN

Fliser

- Vegg og gulvfliser iht. kundens valg
- Flislim Mira
- Fugemasse vannbestandig-kundensvalg

Drift og vedlikehold

- Regelmessig vask
- Ikke bruk sterke syrer
- Kontroll silikonfuger årlig

12. FDV – GULV

Utført

- Fiskebeingsgulv -kundeleveranse
- Underlag: kundeleveranse
- Avrettet undergulv

Vedlikehold

- Tørrmopp
- PH-nøytrale vaskemidler
- Filtskåler under møbler

13. DOKUMENTASJON OG KONTROLL

- Samsvarserklæring elektro
- Samsvarserklæring rør
- FDV bad
- Bilder
- Leveres via eposten

14. KONTAKTINFORMASJON

Scandinavian Bygg AS

Pionerstien 10, 1062 Oslo

Org.nr: 824 991 812 MVA

Tlf: 919 27 031

E-post: post@scandinavianbygg.no

Nettside: www.scandinavianbygg.no

Dette dokumentet utgjør komplett FDV-pakke for prosjekt 1368.

Informasjon angående utskifting av ødelagte vinduer i Sameiet Langaardløkken.

Som tidligere informert om, arbeider styret med et prosjekt for utskifting av noen vinduer i sameiet. Tidligere i år ble eiere som mener de har ødelagte vinduer, bedt om å fylle ut og sende inn et registreringsskjema. Disse skjemaene er mottatt, og de aktuelle eierne vil bli kontaktet av en bygningsingeniør i løpet av høsten.

Bygningsingeniøren vil gjøre en faglig vurdering av vinduene og utarbeide en rapport som danner grunnlaget for prioriteringen av utskiftingene. Det vil si at de dårligste vil bli byttet ut først. Hvor mange vinduer som vil bli byttet ut i denne omgang, vil bli bestemt etter at rapporten foreligger. Styret vil legge de faglige anbefalingene til grunn for den videre oppfølgingen

Fremdrift:

- 1) Smølavinduet AS er valgt som leverandør av vinduer.
- 2) HILLE STRANDSKOGEN ARKITEKTER AS (MNAL) er valgt som ansvarlig søker og til oppfølging under prosjektet.
- 3) Ansvarlig søker har første møte med Plan- og bygningsetaten 1. september 2026
- 4) Omfanget av vindusutskiftingen kartlegges i løpet av oktober og november 2026
- 5) Produksjon av vinduer vil bli utført i løpet av vinteren 2026-2027
- 6) Det tas sikte på at oppstart av utskiftingen våren 2027

Styret vil samtidig understreke at fremdriften i prosjektet er avhengig av kommunens behandling av byggesøknaden. Tidspunktet for oppstart kan derfor bli justert hvis byggetillatelsen foreligger senere enn forventet.

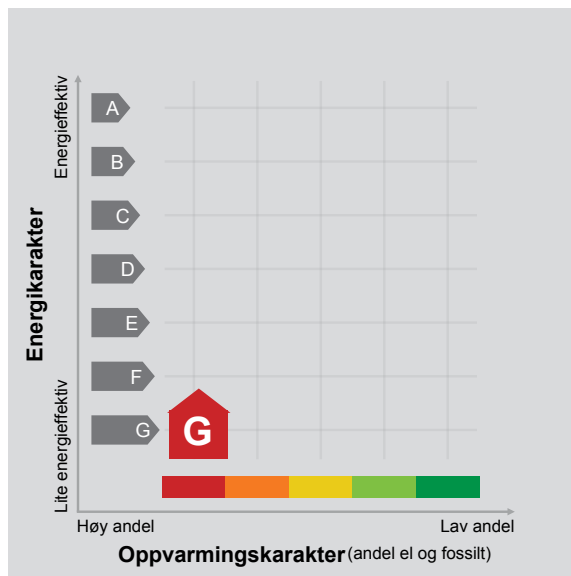
Vennlig hilsen

Styret v/Jon Skårerverket

ENERGIATTEST



Adresse	Briskebyveien 84A
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495234
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-155786
Dato	15.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av termostattstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

BYGNING 9. SCHIVESGATE 1 AREAL 324 m²--- 10. --- 1^a ---

--- 13. LØVENSKIOLDSGATE 24. ---

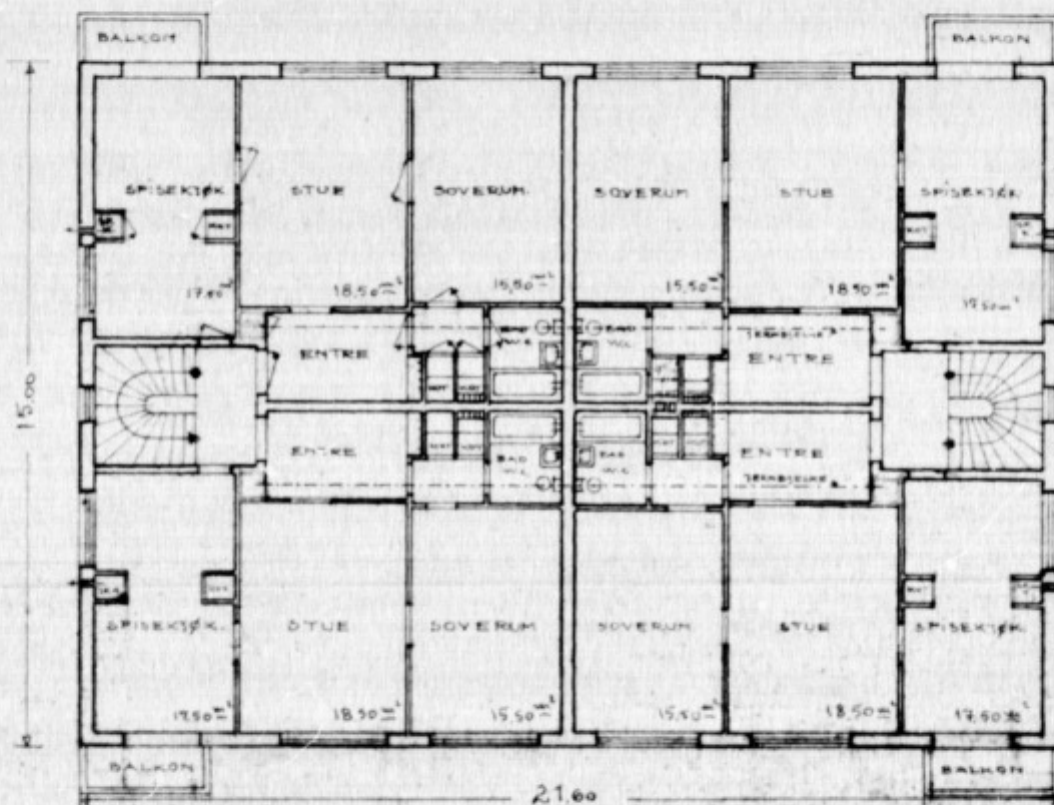
--- 14. BRISKEBYVEIEN 64. ---

I HVER BYGNING 12 LEILIGHETER á 2 VER, SPISEKJØKKEN, ENTRE, BAD(WC).

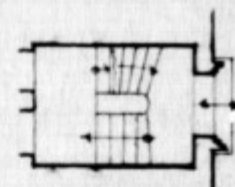
18.11

1317/29

11/1-30



1. 2. og 3. ETRAGE

KJØKKENINNGANG
EFFTE SPISEKJØKKENPLAN AV TRAKT
1. ETRAGE

MÅL 1:100



OSLO 11/1 1930

E. J. Jørgensen

BRØDR. JOHNSEN. MURMESTRE.

BL. 11.

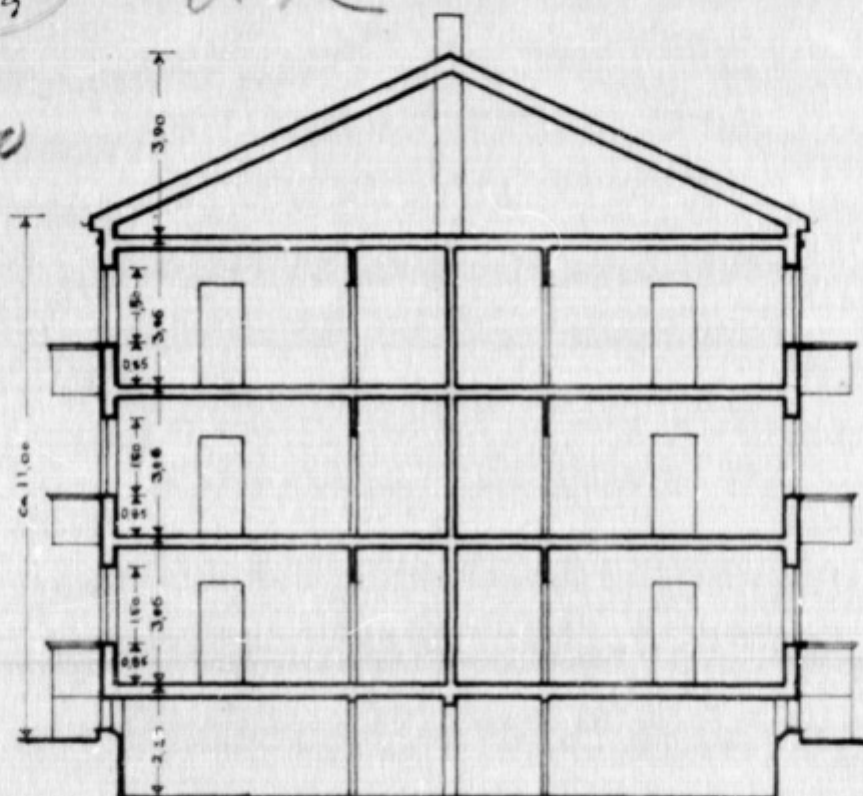
BYGNING 9, 10, 13, og 14.

-19x

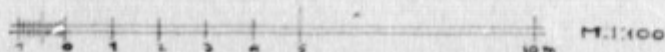


Bl. 12

11/1-30



SNITT.



M. 1:100

OSLO 11/1 1930

Byggetegn for bolig -

Husordensregler for Sameiet Langaardløkken

Vedtatt årsmøtet 26 april 2019.

Erstatter alle tidligere utgaver

§1- Formål

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 på eiendommen.

§2- Ro og orden

Enhver sameier eller leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon utover kl 07.00 – 18.00 på hverdager og kl 09.00 – 16.00 på lørdager.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking i felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

§ 3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesarealer som oppganger, kjeller og loft. Her gjelder unntak for anvist egen sykkelparkering(er)

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne, kan uten varsel bli fjernet og kastet av styret, for eiers regning.

Kortere oppbevaring, for eksempel i forbindelse med oppussing eller flytting kan med styrets forhåndsgodkjenning tillates og må da merkes med eiers navn.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder. Gassbeholdere får ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs

§ 4 – Kjøring og parkering

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. Korte stopp for av- og påstigning samt varelevering er tillatt. Det er ikke tillat å benytte fellesområdene til parkering for andre enn de som har fast parkeringsplass. Rett til parkering tildeles etter egen venteliste.

I forbindelse med oppdrag for sameiet kan styret gi unntak. (vaktmester, gartner ol)

Feilparkerte biler vil bli fjernet uten varsel.

Gjester henvises til gateparkering.

§ 5 – Avfallshåndtering

Sameiet har to avfallsrom for husholdningsavfall og seks beholdere for papp og papir. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for.

Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i papp/papir beholder. Større gjenstander og restavfall ved for eksempel flytting og oppussing skal leveres kommunalt mottak ikke legges i restavfall.

§ 6 – Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og

postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se sameiets hjemmeside for bestilling hos vaktmester.

Ved oppussingsarbeider skal seksjonseier sørge for at dette skjer med minst mulig påvirkning på bomiljø, herunder sørge for ekstra renhold i trappeoppgang og øvrige berørte fellesarealer.

§ 7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere og gjennomført arbeider tilknyttet seksjonen, og det oppstår en skade i ettertid som ikke dekkes av forsikring, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangpunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at

balkongsluk holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, drenering eller lignende kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

§ 8 – Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Sameiet er på «gul liste» og det skal derfor tas spesielle hensyn ved utvendige arbeider. Fasadeendring er ikke tillatt. For alle tiltak som berører fasader skal det sendes skriftlig søknad til styret og i visse tilfeller Oslo kommune. Ingen tiltak får iverksettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger selv om kommunen har godkjent søknaden.

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder levegger, stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten styrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader repareres for sameiers regning og risiko.

Blomsterkasser skal sikres og vedlikeholdes.

Generende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Fast svak pyntebelysning er tillatt.

Ved bestilling og montering av vinduer, dører og utvendig solskjerming, skal sameier følge de regler som styret har vedtatt vedr fargekoder og utforming. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

§ 9 – Dyrehold

Det er lov med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal umiddelbart plukkes opp. Lufting av husdyr skal kun skje under kontinuerlig tilsyn. Lekeplassen skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

§ 10 Bruk av fellesområdet

Det er ikke tillatt med vask av bil, sykkel o.l. i fellesområdene med vannslange eller høytrykkspyler. Bruk av avfetting og sterke vaskemidler ved vask er ikke tillatt av miljøhensyn

§ 11 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet. Ved utleie skal slik melding inneholde navn og kontakttelefon for leietaker samt forsikring om at leietaker er kjent med vedtekter og husordensregler.

§ 12- Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

Briskebyu. 84.

Mr. 13/4/1929.

Varningsh.

Bygge-anmeldelse.

18.81

Bygningsrådet har under 19 desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøkkelig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tilkjemmed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, råbet, jernbeton, betong osv. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortag, gårds plass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på lærret, med sorte streker på hvit bunn, skal være datert samt signert.

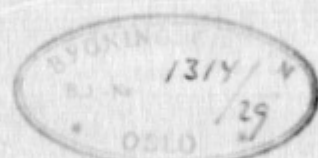
Anmeldelsen innsendes gjennom bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

11/1-30



I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider sktes utført på

Matr.-nr.

84

i Birkbyveien gate. (Bygning 14)

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

5 blade tegninger

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Ny bygning. Vanningshus.
12 leiligheter.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹.

Bygningens fundamenter fris ned på fjell.

Bygninger m.v. herfor innsendes senere

5. Fundamenterings utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo. § 79 jfr. forskrifter.

Efter lovens forskrifter

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Alle byggermurene støpes i betong.
Ytre murer, samt indre bykketværende murer : 1^{ste} etg mures 1 1/2 sk. 2^{de} og 3^{de} etg. mures indre bykketværende vegger, samt alle murer. Slappes av 1 sk. 1^{ste} etg. mures oppmures av slaggbetong. 1^{ste} etg. gulv støpes av jernbeton. De øvrige gulv som tegulv.

Fasadene spekkes.

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132^o.

Kufr. 4. og 5.

2

9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.

Briskebyveien 15,7 m.

Auslet Oslo Kommune om fri gateoparbeidelse

10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

Bygningene ligger - sammen med de øvrige 6 - samtidig anmeldte bygninger i et selvstendig kvartal, uten tidligere bebyggelse

11. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74.

324 m²; 3 etager.

12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.

ca 11 m (Kufr pkt 24.)

13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.

14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.

2 stk ildfare trapper med direkte lys.

15. Utvendige fritrapper § 90^o.

16. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjellerneidgange samt lys- og luftgrave, deres bredde og overdekning § 68.

17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer §§ 60 og 98. Spesialanmeldelse fra rørlegger.

Kufr. spesialanmeldelse fra rørlegger.

18. Loftsinredning og opbygning over hovedgesims §§ 73 og 87.

Ingen

19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.

3,06 (Brutto.)

3

20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.

Isolert efter loven.

21. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.

Ingen.

22. Takform §§ 72 og 124¹.

Som tegningen viser

23. Taktekning § 87¹ kfr. forskriftens kap. 11.

Takten på bordtak, pap og belikning.

24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.

Bygningen er frittliggende.

25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95¹ og 5.

2. innganger.

26. Lysgårder. § 78.

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.

28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og 2.

Der anordnes balkoner som vist i planer og fasader.

Balkonernes gjer stiger.

29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate §§ 119, 120 og 121.

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109.

Der anordnes vannklosettanlegg.
(Kfr. pkt 17.)

31. Innhegning mot gate, for-
haver, §§ 124, 148 og 149.

Forkant anlegg, med hekkant gjer-
forbening.

32. Antall røkpiper og disses
dimensjoner med tilhørende
ildsteder og røkrør.
Forskrifternes kap. 12 og 13.

1 røkpiper $9\frac{1}{2}$ " (2 ildsteder)
1 røkrør på byggekass.

33. Opvarmningsapparater, kjel-
anlegg, ventilasjonsanlegg
etc. Forskrifternes kap. 14.

Centralopvarmningsanlegg, som anmeldes
seuere.

34. Fyll i vegger og stubbeloft,
§ 88 4 og 5.

Det anvendes koi lerfyll på stubbeloft.
Over 10 etager. Høyet guler legges $2\frac{1}{2}$ "
Sikrings med mellomliggende lerfyll.
Kerpe pap og brød guler

Bevidnelse fra den ansvarshavende Truusend. seuere vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med påbud i lov av 27 mai 1887 angående naboeiendoms-
forhold dens § 3, anmeldt for følgende naboer:

Oslo den 11^e januar 1930

Eier:

B. Johansen

Anmelder:

Kristofer Lauge

Adresse:

Kirkveien 64 II
(egenhändig underskrift)

Adresse:

Kirkveien 64

Ansvarshavende:

Brude Johansen

Adresse:

Kirkveien 64 II.



Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr 84 Briskebyveien

Innlevert

Attestert

20/5.32

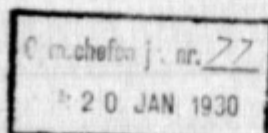
Duplikat sendt handelslufte

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

✓ Oslo den 18/1-30

A. Kulland

*Del 1/2 utgitt
Del 2 8/1.30*



*Leses for reguleringslufte
Tomten er parsell av N. T. Schies
gate. Rekvisisjon for opmåling
er ikke innkommet. Sprinkleret
er i ubeskrivelse (grunneierens) og det
skal sendes ad anmerkning*

Oslo 20/30

Kjellerhus

BRØDR. JOHNSEN MURMESTRE

BL. 10.

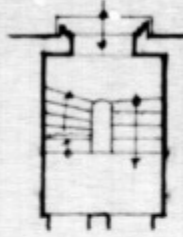
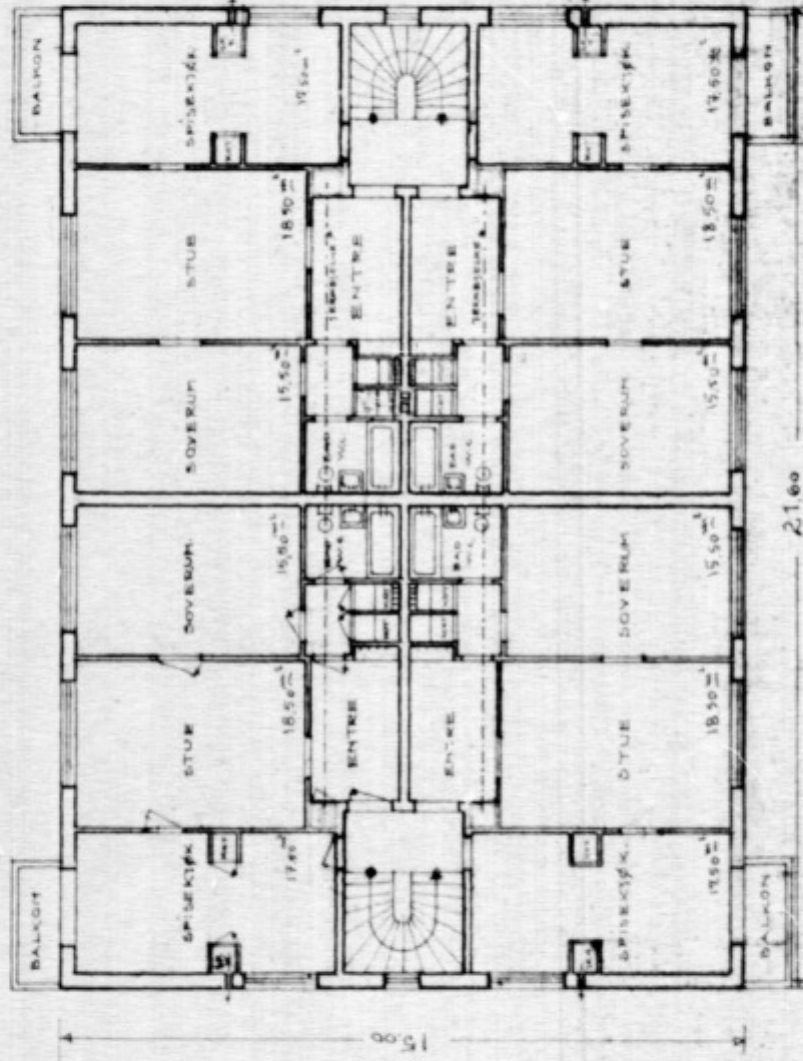
BYGNING 9. SCHIVESGATE 1 AREAL 324^m²
--- 10. --- 1^a ---
--- 13. LØVENSKIOLDSGATE 24. ---
--- 14. BRISKEBYVEIEN 64. ---

I HVER BYGNING 12 LEILIGHETER á 2 VER, SPISEKJØKKEN, ENTRE, BAD (WC).

18.11

13/11/29

11/1-30



PLAN AV TRAKT
1. ETRAGE

1. ETRAGE



OSLO 11/1 1930
Eggethøys arkitekt

BRØDR. JOHNSEN. MURMESTRE.

BL. 11.

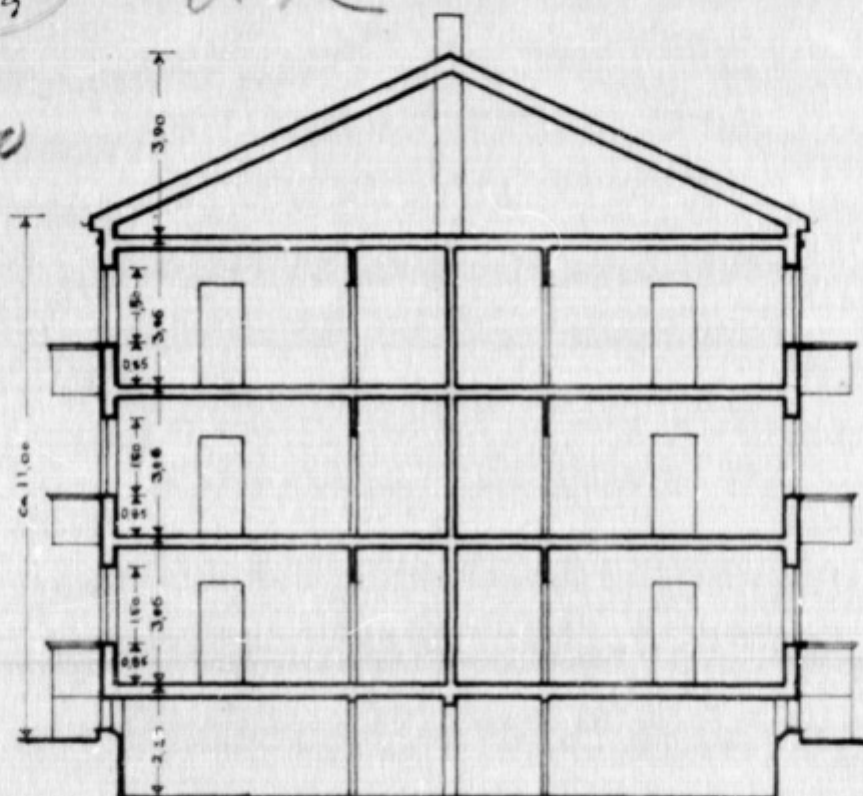
BYGNING 9, 10, 13, og 14.

-19x

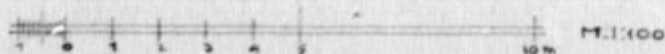


Bl. 12

11/1-30



SNITT.



M. 1:100

OSLO 11/1 1930

Byggetegn for byg. -

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202005313 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Gjermund Falck Johansen	Dato: 01.09.2021
Adresse:	BRISKEBYVEIEN 84 A-B	Eiendom:	212/22/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET LANGAARDLØKKEN, Einar Gottfried Dahl Tønnessen	Søker:	ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Briskebyveien 84 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for søknad om rehabilitering av balkonger, mottatt 22.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Gjermund Falck Johansen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



Kopi til:

SAMEIET LANGAARDLØKKEN, Einar Gottfried Dahl Tønnessen, v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 149, 1309 RUD

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 22 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Briskebyveien 84A, 0259 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 044 633
Som sekundærbolig:	kr 8 178 532

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-25-0108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gagandeep Singh Lally	Anmol Singh Lally
Gateadresse	
Briskebyveien 84 A	
Poststed	Postnr
OSLO	0259
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-25-0108

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Totalrenovert leilighet. Alt arbeid er utført i henhold til TEK17, gjeldende forskrifter, NS-standarder og produsentenes monteringsanvisninger. Scandinavian Bygg AS be

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gagandeep Singh Lally	f9df826505a43ab844b17 23eebb808604d24be48	28.01.2026 11:22:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anmol Singh Lally	801ca4274dbfce10890bc b0afd04c1594cb39bd3	28.01.2026 11:23:07 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



OAE FORRETNINGSFØRSEL

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
Kongsveien 91
1177 OSLO

Dato: 28.01.2026

Deres ref.: 2-25-0108
Vår ref.: 014-1-11 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 28.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 11 i Sameiet Langaardløkken er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Langaardløkken
Org.nr.:	971275537
Seksjonsnr.:	11
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79481308
Selger(e):	Lally, Gagandeep Singh
Adresse:	Briskebyveien 84A, 0259 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	167 638
Andel formue pr 31.12.2024	94 969

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490706000; Renter IN lån 60009	943,00
Lån nr: 9490706000; Avdrag IN lån 60009	331,00
Fellesutgifter	4 787,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	6 061,00
---------------------------------	----------

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har et lån med til rest ca. kr. 8.804.535,- Se vedlagte nedbetalingsplan. Lånet er inndelt i IN andeler (Individuell Nedbetaling) som kan innfris en gang per år mot behandlingsgebyr. Denne seksjonens restgjeld er kr 162.029,-.

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Jon Skårerverket. Mob. 90033831,
e-post: jon.skarerverket@bufab.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130

E-post: post@oae.no

Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LANGAARDLØKKEN

Vedtatt i årsmøte
den 25 april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Langaardløkken, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 22 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. desember 1984.

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Trer i kraft når Lovvedtak 47 - 2018-2019 sanksjoneres og ikraftsettes i statsråd

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Eierskiftegebyr betales av kjøper, hvis ikke annet er avtalt med selger.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet disponerer et begrenset antall parkeringsplasser som seksjonseier, basert på ansiennitet og faktisk tid man har stått på venteliste (ikke botid), kan få mulighet til å leie på sameiets fellesområde. Det er kun personlige eiere, ikke bedrifter, som er reelt bosatt i sameiet som kan tildeles eller disponere plass dvs. ved utleie av leilighet mister man retten til å disponere tildelt parkeringsplass. Man kan heller ikke opparbeide ansiennitet på venteliste om man ikke er bosatt i sameiet. Plassen kan ikke lånes eller leies ut. Styret fastsetter årlig leie.

En seksjonseier som disponerer parkeringsplass kan med samtykke fra styret, for egen regning, anlegge og drifte ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette er nærmere regulert i Sameiets husordensregler.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Beløpet forfaller forskuddsvis den 1. hver måned.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiatorer, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, (elektrisk og eller vannbåren gulvvarme) membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal kunne fremlegge nødvendig dokumentasjon for at alle arbeider som krever autorisasjon eller offentlig godkjenning er utført av bedrift eller person som fyller de nødvendige krav.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom seksjonseier har utført bygningsmessige endringer som for eksempel endret rominndeling, endringer av vvs installasjoner osv. bortfaller sameiets vedlikeholdsplikt. Skader på egen eller andres eiendom som måtte oppstå i forbindelse med tiltak eller senere som følge av slike tiltak forblir seksjonseieres ansvar og omfattes ikke av sameiets vedlikeholdsansvar eller forsikring. Sameiet har uansett en ubegrenset rett til å iverksette nødvendige skadebegrensende tiltak for seksjonseieres regning dersom en skade skulle oppstå.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Vedlikehold av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet velger også to vararepresentanter til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

De som velges til styret, bør være eiere som er bosatt i eller har forretning i sameiet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Langaardløkken

Vedtatt årsmøtet 26 april 2019.

Erstatter alle tidligere utgaver

§1- Formål

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 på eiendommen.

§2- Ro og orden

Enhver sameier eller leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon utover kl 07.00 – 18.00 på hverdager og kl 09.00 – 16.00 på lørdager.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking i felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

§ 3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesarealer som oppganger, kjeller og loft. Her gjelder unntak for anvist egen sykkelparkering(er)

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne, kan uten varsel bli fjernet og kastet av styret, for eiers regning.

Kortere oppbevaring, for eksempel i forbindelse med oppussing eller flytting kan med styrets forhåndsgodkjenning tillates og må da merkes med eiers navn.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder. Gassbeholdere får ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs

§ 4 – Kjøring og parkering

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. Korte stopp for av- og påstigning samt varelevering er tillatt. Det er ikke tillat å benytte fellesområdene til parkering for andre enn de som har fast parkeringsplass. Rett til parkering tildeles etter egen venteliste.

I forbindelse med oppdrag for sameiet kan styret gi unntak. (vaktmester, gartner ol)

Feilparkerte biler vil bli fjernet uten varsel.

Gjester henvises til gateparkering.

§ 5 – Avfallshåndtering

Sameiet har to avfallsrom for husholdningsavfall og seks beholdere for papp og papir. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for.

Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i papp/papir beholder. Større gjenstander og restavfall ved for eksempel flytting og oppussing skal leveres kommunalt mottak ikke legges i restavfall.

§ 6 – Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og

postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se sameiets hjemmeside for bestilling hos vaktmester.

Ved oppussingsarbeider skal seksjonseier sørge for at dette skjer med minst mulig påvirkning på bomiljø, herunder sørge for ekstra renhold i trappeoppgang og øvrige berørte fellesarealer.

§ 7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere og gjennomført arbeider tilknyttet seksjonen, og det oppstår en skade i ettertid som ikke dekkes av forsikring, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangpunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at

balkongsluk holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, drenering eller lignende kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

§ 8 – Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Sameiet er på «gul liste» og det skal derfor tas spesielle hensyn ved utvendige arbeider. Fasadeendring er ikke tillatt. For alle tiltak som berører fasader skal det sendes skriftlig søknad til styret og i visse tilfeller Oslo kommune. Ingen tiltak får iverksettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger selv om kommunen har godkjent søknaden.

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder levegger, stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten styrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader repareres for sameiers regning og risiko.

Blomsterkasser skal sikres og vedlikeholdes.

Generende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Fast svak pyntebelysning er tillatt.

Ved bestilling og montering av vinduer, dører og utvendig solskjerming, skal sameier følge de regler som styret har vedtatt vedr fargekoder og utforming. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

§ 9 – Dyrehold

Det er lov med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal umiddelbart plukkes opp. Lufting av husdyr skal kun skje under kontinuerlig tilsyn. Lekeplassen skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

§ 10 Bruk av fellesområdet

Det er ikke tillatt med vask av bil, sykkel o.l. i fellesområdene med vannslange eller høytrykkspyler. Bruk av avfetting og sterke vaskemidler ved vask er ikke tillatt av miljøhensyn

§ 11 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet. Ved utleie skal slik melding inneholde navn og kontakttelefon for leietaker samt forsikring om at leietaker er kjent med vedtekter og husordensregler.

§ 12- Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Sameiet Langaardløkken ble avholdt 22. april 2025 kl. 18.00 i Uranienborg skoles kantine i Bygg 1, Briskebyveien 7, Oslo

Det ble registrert 32 fremmøtte eiere/seksjoner og det ble levert 7 fullmakter, Til sammen 39 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styreleder Einar Tønnesen.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed

Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å medunderskrive protokollen ble foreslått Gerd Moe

Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: vedtatt

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, samt erklære det for lovlig satt.

Vedtak: godkjent

SAK 2

ÅRSBERETNING 2024

Styrets beretning ble tatt til etterretning. Det ble notert at sameiet har deltidsansatt rengjøringshjelp.

SAK 3

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:

Kr. 110.682,- i overskudd som overføres annen egenkapital.

Vedtak: vedtatt

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 150.000,- + aga.

Vedtak: vedtatt

SAK 5

BUDSJETT FOR 2025

Vedtak: Godkjent. Postene for lloq sysem utgår både på inntekts- og kostnadssiden.

SAK 6

INNKOMNE FORSLAG/SAKER

A) Vedtak om innføring av IN-ordning

IN ordning medfører at sameiets lån deles inn i andeler etter eierbrøken, knyttet til hver seksjon. Ordningen medfører et etableringsgebyr for opprettelse i regnskaps-systemet. **Styrets anbefaling:** Forslaget vedtas.

Vedtak: Vedtatt med 20 stemmer for.

Styret vil komme tilbake med informasjon om praktisk gjennomføring.

B) Forslag til nytt låssystem.

Det stemmes over:

- a) Saken utsettes grunnet økonomien i sameiet.
- b) Det vedtas utskifting til **ILOQ S5 System** som finansieres med en engangs innbetaling fra eierne på ca. kr 6 000.-.

Vedtak: Alternativ a) ble vedtatt

C) Økning av felleskostnader

Grunnet økte fremtidige vedlikeholdskostnader er det behov for å øke felleskostnadene.

Det stemmes over: 7,5% økning + innkalling av en ekstra måned med felleskostnader.

Vedtak: vedtatt

D) Salg av vaktmesterleiligheten – fullmakt til styret

Styret ber om fullmakt til å vurdere salg, og å selge vaktmesterleiligheten om nødvendig. Pengene for salg vil bli øremerket fremtidig vedlikeholdskostnader.

Salget vil innbringe ca. kr 3,5-4 millioner kroner. Prisvurdering 5 000 000.- til 5 500 000.-

Det stemmes over:

- a) Styre gis fullmakt.
- b) Styre gis ikke fullmakt.

Vedtak: Alternativ a) ble vedtatt med 30 stemmer for.

E) Felling av bjerketre

Forslag til vedtak:

- 1, Bjerken fjernes
- 2, Bjerken fjernes ikke

Vedtak: Alternativ 2 ble vedtatt. Det var 3 stemmer for alt. 1, 5 stemmer var avholden (blanke) og resten var for alternativ 2, å beholde bjerken.

SAK 7

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år ble foreslått Jon Skårerverket

Vedtak: valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Charlotte Winsnes og Jens Didrik Steen Holst

Vedtak: valgt

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble foreslått Tom Martinsen og Frida Hornseth

Vedtak: valgt

D) Valgkomite

Som representant for valgkomiteen neste periode ble foreslått og valgt Gerd Moe og Knut Viddal-Ervik.

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Jon Skårerverket	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Charlotte Winsnes	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Jens Didrik Steen Holst	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Tom Martinsen	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Frida Hornseth	valgt 2025 for 1 år

Valgkomite: Gerd Moe og Knut Viddal-Ervik

Årsmøtet ble hevet kl. 19.20

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Rød/s/
sekretær

Gerd Moe/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

**Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Langaardløkken,
22. april 2025 kl. 18.00 i Uranienborg skole, Kantine i Bygg 1, Briskebyveien 7, Oslo**

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000 + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2025

Se vedlegg

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) Vedtak om innføring av IN-ordning

IN ordning medfører at sameiets lån deles inn i andeler etter eierbrøken, knyttet til hver seksjon. Ordningen medfører et etableringsgebyr for opprettelse i regnskapssystemet. Videre å krever ordningen en årlig avregning med gebyr som belastes sameiet. Avregningen medfører kontroll og avstemming av hva som er betalt av hver enkelt seksjon i a konto beløp renter og avdrag i løpet av perioden mot hva som er belastet sameiet av banken. Et eventuelt etterslep eller beløp til gode vil komme på første fakturering til eierne etter avregningen. Ordningen gir mulighet til å innfri sin låneandel en gang per år. Da vil seksjonseier belastes et administrasjonsgebyr på for tiden kr. 3.000,-. I tillegg har banken gjort oppmerksom på at ekstra ordinære innbetalinger på lånet vil også medføre gebyr.

Styrets anbefaling: Forslaget vedtas.

B) Forslag til nytt låssystem.

Det stemmes over:

- a) Saken utsettes grunnet økonomien i sameiet.
- b) Det vedtas utskifting til **ILOQ S5 System** som finansieres med en engangs innbetaling fra eierne på ca. kr 6 000.-.

C) Økning av felleskostnader

Grunnet økte fremtidige vedlikeholdskostnader er det behov for å øke felleskostnadene.

Det stemmes over:

- a) 7,5% økning + innkalling av en ekstra måned med felleskostnader.
Dette gir en økt inntekt på ca. kr 766.460,-.

D) Salg av vaktmesterleiligheten – fullmakt til styret

Styret ber om fullmakt til å vurdere salg, og å selge vaktmesterleiligheten om nødvendig. Pengene for salg vil bli øremerket fremtidig vedlikeholdskostnader.

Salget vil innbringe ca. kr 3,5-4 millioner kroner. Prisivurdering 5 000 000.- til 5 500 000.-

Det stemmes over:

- a) Styre gis fullmakt.
- b) Styre gis ikke fullmakt.

E) Felling av bjerketre

Forslag til vedtak:

- 1, Bjerken fjernes
- 2, Bjerken fjernes ikke

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av Styreleder
- B) Valg av styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite vedlagt.

Eiermøte/Informasjon

**RUD, 08. APRIL 2025
FOR STYRET I
SAMEIET LANGAARDLØKKEN**

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt leveres i utfylt stand til møteleder.

SAMEIET LANGAARDLØKKEN 14

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Langaardløkken 14, gnr. 212, bnr. 22, org. nr.: 971 275 537 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 84 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.1984.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Einar Tønnesen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jon Skårerverket	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jens Didrik Steen Holst	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Tom Martinsen	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Charlotte Windsnes	valgt 2024 for 1 år

Valgkomite: Knut Viddal-Ervik og Gerd Moe

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS

Revisjon: Sameiets revisor er Monge Revisjon AS v/Lill-Ann Monge.

Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79481308

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styrets arbeide har i 2024 i hovedsak vært rettet mot daglig drift og løpende vedlikehold. Styret har i perioden hatt 4 fysiske styremøter, kombinert med løpende avklaringer mellom styrets medlemmer i hovedsak på teams, epost og telefon.

Den økonomiske situasjonen i Norge med stigende renter, offentlige avgifter og vedlikeholdskostnader har ikke gitt rom for større vedlikeholdsoppgaver utover det som var budsjettet. De største enkeltposten har vært bytte av hovedvannintak utbedring av glasstak i Briskebyveien 86

Årsmøtet for 2023 ble avholdt på ordinær måte, med relativt godt oppmøte.

Styret la opp til et stramt budsjett i 2024 og med god styring og ingen uforutsette har sameiet ved årsskiftet har positiv driftsresultat før finanskostnader. (avdrag fellesgjeld)

Gitt de økonomiske rammene har styret har i hovedsak arbeidet med følgende saker.

Det ble gjennomført eier møte i november 2024

- Det er gjennomført reparasjon og vedlikehold på utvendige trapper og tak.
- Grøntanlegg.

I 2024 har fokus vært på ordinært vedlikehold av grøntarealene, samt mindre utbedringer.

- Løpende vedlikehold spesielt på VVS
Gårdenes alder tilsier at det vil være økende behov for oppdatering/reparasjoner knyttet til infrastruktur. Styret har iverksatt tiltak for kartlegging av tilstand.
- Det ble heldigvis mulig å gjennomføre dugnad i 2024, med godt oppmøte. Sameiet stilte som vanlig konteiner til rådighet for at beboere skulle kunne rydde på egen hånd. Dugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og påfølgende grilling.
- I tillegg ble det gjennomført en egen ryddedugnad i november

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden hatt 4 eierskifter, snr. 50 med overtagelse 01.03.2024, Snr. 23 med overtagelse 09.07.2024, Snr. 09 med overtagelse 06.07.2024 og snr. 15 med overtagelse 05.09.2024.

OSLO 05. APRIL 2025

**FOR STYRET I
SAMEIET LANGAARDLØKKEN 14**

Einar Tønnessen/s/

Jens Didrik Steen Holst/s/

Jon Skårerverket /s/

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

RESULTAT	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
Felleskostnader		6 031 164	6 031 164	5 124 840
Parkering		76 500	72 000	50 800
Leieinntekter vaktmesterleilighet		158 400	158 400	158 400
Avregning fyring		73 334	0	50 273
Ekstra innkalling felleskostnader		0	0	456 920
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 339 398	6 261 564	5 841 233
Lønn/personalkostnader	2	274 543	210 000	215 410
Strøm		153 119	200 000	155 755
Fyring	3	1 445 091	1 800 000	1 520 746
Drift - vedlikehold	4	1 338 877	600 000	669 285
Fellessanlegg tv/nett		430 114	430 114	409 602
Forretningsførsel		201 945	199 983	189 906
Revisjon	5	12 750	15 000	12 750
Vaktmester/snøbrøyting		213 589	220 000	198 687
Andre driftskostnader	6	44 727	30 000	23 835
Forsikring		463 587	413 544	442 374
Kommunale avgifter		681 025	725 875	604 896
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 259 366	4 844 516	4 443 246
Større vedlikehold - Renovering LG20		0	0	0
SUM		5 259 366	0	4 443 246
DRIFTSRESULTAT EKS STØRRE		1 080 032	1 417 048	1 397 987
DRIFTSRESULTAT		1 080 032	1 417 048	1 397 987
Renteinntekter		19 804	0	10 989
Kundeutbytte Gjensidige		43 628	40 000	40 867
Rentekostnader		-1 032 782	-1 031 800	-889 623
SUM FINANSPOSTER		-969 350	-991 800	-837 767
ÅRETS RESULTAT	7	110 682	425 248	560 220
Avdrag		-329 060	-329 060	-369 968

OAE



SAMEIET LANGAARDLØKKEN

BALANSE		2024	2023
EIENDELER			
Vaktmesterleilighet		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
Restanser fellesutgifter		108 078	97 224
Forskuddsbetalte kostnader		87 962	87 128
Bankinnskudd		1 324 756	1 583 213
SUM OMLØPSMIDLER		1 520 796	1 767 565
SUM EIENDELER		1 520 797	1 767 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	8	-13 475 896	-13 586 578
SUM EGENKAPITAL		-13 475 896	-13 586 578
Lån	9	14 633 350	14 962 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 633 350	14 962 410
Forskuddsbetalte fellesutgifter		191 609	233 171
Leverandørgjeld		72 038	58 193
Skyldig aga og forskuddstrekk		0	3 736
Påløpt ferielønn		11 337	9 513
Påløpt arg.giv.avg på feriepenger/lønn		1 599	1 341
Påløpt, ikke forfalte renter		86 760	85 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		363 343	391 733
SUM EGENKAPITAL/GJELD		1 520 797	1 767 565

Oslo:

Sted:

Einar Tønnessen
Styreleder

Jon Skårerverket
Styremedlem

Jens Didrik Steen Holst
Styremedlem



SAMEIET LANGAARDLØKKEN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

NOTE 2 LØNN OG PERSONAL

Lønn renhold, fast ansatte	79 279
Ferielønn	11 337
Styrehonorar	150 000
Arbeidsgiveravgift	32 328
Arb.giv.avgift av påløpte feriepenge	1 599
Sum lønn/personal/styregodtgj.	274 543

Sameiet har 1 ansatt renholder på fast lønn, men er ikke forpliktet til å etablere obligatorisk tjenstepensjon i henhold til lov om OTP

NOTE 3 ENERGI/FYRING

Fjernvarme	1 366 776
Varmeregnskap Ista 2022	42 615
Andre hon administrasjon v/OAE	35 700
Sum energi/fyring	1 445 091

NOTE 4 DRIFT - VEDLIKEHOLD

Forbrukeradvokaten AS - Vedlikeholdsplikt	10 094
Serviceavtale skadedyr Pelias	23 388
Grønt og Rent - grøntarbeid	138 609
Vaktmester Andersen AS - div utenom mnd kostnad	123 908
Brenden & Co Gjenvinning AS - håndtering avfall	22 890
Hans Haugerud AS . Div arbeid vann og varme	624 415
Groruddalen Glassmesterverksted AS - arbeid trapperom	365 369
Franzefoss Gjenvinning AS	12 484
Ista Norge AS - innsalmingsenhet skiftet	11 355
Utlegg Tom - Konfekt til vaktmester	269,5
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS - Systemnøkkel	1158
Utlegg Tom - Div dugnad og årsmøter	3098
Utlegg Gerd Moe	1470
Utlegg Martinsen - Vimpel	369,9
Sum drift - vedlikehold	1 338 877

NOTE 5 REVISJONSHONORAR

Ordinær revisjon

12 750**NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Portal, lønnskjøringer, fakturering
HL kontingent
Årsavgift domene
Oslo Kommune, årsmøte for sameiet
Oslo Kommune, leie lokale
Bankgebyrer og andre gebyrer
Sum andre driftskostnader

11 219
3 100
829
5 500
6 500
17 579
44 727

NOTE 7 ARBEIDSKAPITAL**Arbeidskapital 01.01.****1 375 832**

Årets resultat

110 682

Innfrielser

0

Betalt avdrag

-329 060

Opptak lån/refinansiert

0

Arbeidskapital 31.12.**1 157 453****NOTE 8 EGENKAPITAL**

Saldo 01.01

-13 586 578

Årets resultat

110 682

Saldo 31.12.**-13 475 896****NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD****Lån 60009****Saldo 01.01**

14 962 410

Opptak

0

Betalt avdrag

-329 060

Innfrielse

0

Saldo 31.12**14 633 350**

Type

Annuitet

Rente p.t.

7,00

Innfris

2 044,00

Lånene er usikret.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541459875

Dokument

014_Regnskap 2024_1

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2025-03-13 12:24:27 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2025-03-16 15:04:09 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)

OAE Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr. 921568355

post@oae.no

Signert 2025-03-13 12:24:28 CET (+0100)

Einar Tønnessen (ET)

Sameiet Langaardløkken

einar@tson.no

+4791555963

Signert 2025-03-14 14:44:22 CET (+0100)

Jens Didrik Steen Holst (JDSH)

Sameiet Langaardløkken

jdsholst@gmail.com

+4799256855

Signert 2025-03-16 15:04:09 CET (+0100)

Jon Skårerverket (JS)

Sameiet Langaardløkken

jon.skarerverket@bufab.com

+4790033831

Signert 2025-03-14 11:36:37 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Til Sameiermøtet i Sameiet Langaardløkken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Langaardløkken sitt årsregnskap som viser et overskudd på Kr.110 682. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

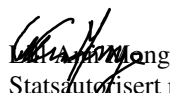
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 08.04.2025


Statsautorisert revisor

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

BUDSJETT	2025
Felleskostnader	6 257 332 *
Parkering/garasje	72 000
Ekstra felleskostnader 1 mnd.	540 291
Leieinntekter vaktmesterleilighet	158 400
Andre inntekter/ILOQ S5 System	504 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	<u>7 532 023</u>
Lønn/personalkostnader	275 000
Strøm	200 000
Fyring	1 800 000
Drift - vedlikehold	600 000
Utsifting nøkelsystem/ILOQ S5 System	504 000
Fellesanlegg tv/nett	432 500
Forretningsførsel	211 985
Revisjon	15 000
Vaktmester/snøbrøyting	225 000
Andre driftskostnader	45 000
Forsikring	556 000
Kommunale avgifter	817 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	<u>5 681 985</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>1 850 038</u>
Renteinntekter	0
Kundeutbytte Gjensidige	43 000
Rentekostnader	-1 013 979
SUM FINANSPOSTER	<u>-970 979</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>879 059</u>
* Inkl. økning med 7,5% fra 1/7	
Avdrag lån ca. kr	-351 429

Valgkomiteens innstilling til styre i Sameiet Langaardsløkken 2025/2026

Valgkomiteen har i perioden bestått av Gerd Moe og Knut Viddal-Ervik.

Styret har i perioden 2024/2025 bestått av følgende:

Einar Tønnesen (Styreleder)
Jon Skårerverket (Styremedlem)
Jens Steen Holst (Styremedlem)
Tom Marthinsen (Varamedlem)
Charlotte Winsnes (Varamedlem)

Dagens styreleder Einar Tønnesen ønsker ikke gjenvalg. Han har flyttet fra sameiet, men tok gjenvalg i fjor fordi vi ikke hadde andre kandidater til vervet. Vi takker Einar for den jobben han har gjort for sameiet gjennom disse årene.

Ny styreleder velges i år kun for ett år, da vi må komme inn i riktig syklus i forhold til vedtektene.

Valgkomiteen har følgende forslag til styre:

Styreleder: Jon Skårerverket NY (Velges for 1 år)
Styremedlem: Charlotte Winsnes NY (Velges for 2 år)
Styremedlem: Jens Steen Holst (gjenvalg for 2 år)
Varamedlem: Tom Marthinsen (gjenvalg for 1 år)
Varamedlem: Frida Hornseth NY (Velges for 1 år)

Valgkomité:

Gerd Moe (gjenvalg for 1 år)
Knut Viddal-Ervik (gjenvalg for 1 år)

Oslo, 11.03.2025

Gerd Moe (sign)

Knut Viddal-Ervik (sign)

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Langaardløkken

Dato, den:

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

Sameiet Langaardløkken
v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9490.70.60009

Dato: 18.11.2025

Opprinnelige lånebeløp:	16 000 000	Lånebeløp:	9 128 413,60	Låneform:	Annuitet
Rentesats:	6,500%	Effektiv rente:	6,720%	Renteberegning:	Etterskudd
Utbetalingsdato:	22.07.2021	Løpetid:	19 år	Innfrielses dato:	01.11.2044
Terminlengde:	1 mnd	Terminbeløp:	69 820	Terminomk.:	90
				Kapitalisering:	Ved forfall
				Første forfall:	01.12.2025

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	15 937 727,60	6 788 794	20 520	9 128 413,60	
24.11.2025	Endring av terminbeløpet til kr	69.820 (renter og avdrag)				
01.12.2025	Innbetaling	69 910	49 230	90	20 590	9 107 823,60
31.12.2025	Årssum	69 910	49 230	90	20 590	9 107 823,60
01.01.2026	Innbetaling	69 910	50 280	90	19 540	9 088 283,60
01.02.2026	Innbetaling	69 910	50 172	90	19 648	9 068 635,60
01.03.2026	Innbetaling	69 910	45 219	90	24 601	9 044 034,60
01.04.2026	Innbetaling	69 910	49 928	90	19 892	9 024 142,60
01.05.2026	Innbetaling	69 910	48 212	90	21 608	9 002 534,60
01.06.2026	Innbetaling	69 910	49 699	90	20 121	8 982 413,60
01.07.2026	Innbetaling	69 910	47 988	90	21 832	8 960 581,60
01.08.2026	Innbetaling	69 910	49 467	90	20 353	8 940 228,60
01.09.2026	Innbetaling	69 910	49 355	90	20 465	8 919 763,60
01.10.2026	Innbetaling	69 910	47 654	90	22 166	8 897 597,60
01.11.2026	Innbetaling	69 910	49 119	90	20 701	8 876 896,60
01.12.2026	Innbetaling	69 910	47 425	90	22 395	8 854 501,60
31.12.2026	Årssum	838 920	584 518	1 080	253 322	8 854 501,60
01.01.2027	Innbetaling	69 910	48 881	90	20 939	8 833 562,60
01.02.2027	Innbetaling	69 910	48 767	90	21 053	8 812 509,60
01.03.2027	Innbetaling	69 910	43 941	90	25 879	8 786 630,60
01.04.2027	Innbetaling	69 910	48 507	90	21 313	8 765 317,60
01.05.2027	Innbetaling	69 910	46 829	90	22 991	8 742 326,60
01.06.2027	Innbetaling	69 910	48 262	90	21 558	8 720 768,60

01.07.2027	Innbetaling	69 910	46 591	90	23 229	8 697 539,60
01.08.2027	Innbetaling	69 910	48 015	90	21 805	8 675 734,60
01.09.2027	Innbetaling	69 910	47 895	90	21 925	8 653 809,60
01.10.2027	Innbetaling	69 910	46 232	90	23 588	8 630 221,60
01.11.2027	Innbetaling	69 910	47 644	90	22 176	8 608 045,60
01.12.2027	Innbetaling	69 910	45 988	90	23 832	8 584 213,60
31.12.2027	Årssum	838 920	567 552	1 080	270 288	8 584 213,60
31.12.2028	Årssum	838 920	549 633	1 080	288 207	8 296 006,60
31.12.2029	Årssum	838 920	530 017	1 080	307 823	7 988 183,60
31.12.2030	Årssum	838 920	509 533	1 080	328 307	7 659 876,60
31.12.2031	Årssum	838 920	487 546	1 080	350 294	7 309 582,60
31.12.2032	Årssum	838 920	464 249	1 080	373 591	6 935 991,60
31.12.2033	Årssum	838 920	438 955	1 080	398 885	6 537 106,60
31.12.2034	Årssum	838 920	412 353	1 080	425 487	6 111 619,60
31.12.2035	Årssum	838 920	383 857	1 080	453 983	5 657 636,60
31.12.2036	Årssum	838 920	353 588	1 080	484 252	5 173 384,60
31.12.2037	Årssum	838 920	320 939	1 080	516 901	4 656 483,60
31.12.2038	Årssum	838 920	286 404	1 080	551 436	4 105 047,60
31.12.2039	Årssum	838 920	249 473	1 080	588 367	3 516 680,60
31.12.2040	Årssum	838 920	210 171	1 080	627 669	2 889 011,60
31.12.2041	Årssum	838 920	167 987	1 080	669 853	2 219 158,60
31.12.2042	Årssum	838 920	123 172	1 080	714 668	1 504 490,60
31.12.2043	Årssum	838 920	75 310	1 080	762 530	741 960,60
31.12.2044	Årssum	767 257,6	24 307	990	741 960,60	0
01.11.2044	Totalsum	15 937 727,60	6 788 794	20 520	9 128 413,60	0

Tilstandsrapport

📍 Briskebyveien 84 A, 0259 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 22, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 16520-26023

Referansenummer: FW5627

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 byggregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Attraktiv, romslig og praktisk innredet 3-roms eierseksjon i 3. etasje, topp- og hjørneleilighet.
Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

Nåværende eiere overtok leiligheten 2025 og fått utført omfattende oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av og som er fullført i 2026:

- * Ny kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer ble montert i åpen løsning med stuen - og opprinnelige kjøkken ble innredet til soverom.
- * Badet har blitt modernisert/flislagt, det ble i praksis bygget et nytt bad. Det ble samtidig montert rørskap og lagt nye vannrør i bad og kjøkken.
- * Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som ble oppgradert/lagt nytt samt at det er skiftet innmat i sikringsskapet. Alt i leiligheten er lagt nytt.
- * Det ble lagt fiskebensparkett på alle gulv, bortsett fra i entre/gang og bad - hvor det er lagt fliser på varmekabler.
- * Det ble montert nye innerdører.
- * Det er montert nye radiatorer.
- * Alle innvendige flater ble fornyet/oppgradert, i praksis bygget opp på nytt med nye gulv, vegger og himlinger.

Alle flater og utstyr er nye i 2026 og leiligheten holder en god standard.
Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

Vinduer og balkongdør er med enkle glass med varevinduer. Det er opplyst at sameiet har startet prosjekt med skifte av disse.

3-roms eierseksjon - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger av murkonstruksjoner/teglstein.
- * Vinduer og 2 fløyte balkongdør er alle med enkle glass og varevinduer, av eldre dato.
- * Brann- og lydklassifisert entredør.
- * Støpt dekke som gulv/etasjeskillere.
- * Valmtak i trekonstruksjon, og som er tekket med takstein.
- * Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er nye.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet har blitt modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av foliemembran samt påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med rørskap i badet og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det har det blitt montert ny kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter samt integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen og med kokeøy.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Radiatorer og varmtvann, tilknyttet fellesanlegg.
- * Nye vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet, som har overløpsrør.
- * Nye avløpsrør i leiligheten.
- * Varmekabler i entre/gang og badegulvet, forøvrig radiatorer.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som ble oppgradert/lagt nytt samt at det er skiftet innmat i sikringsskapet. Alt i leiligheten er lagt nytt. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi, datert 23.1.2026

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms eierseksjon

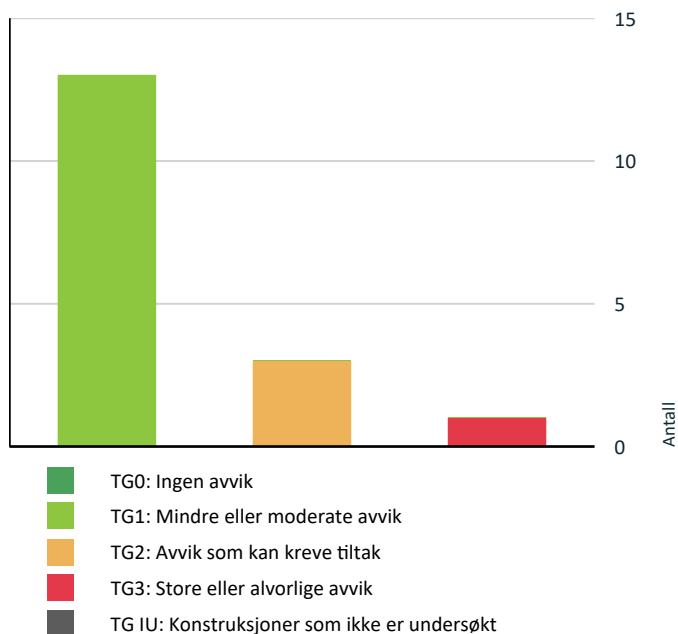
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:

- * Opprinnelige tegninger viser Spisekjøkken der det i dag er soverom og kjøkken i åpen løsning, ikke søknadspliktig endring - så fremt man ikke endrer bærekonstruksjoner.
- * Deler av dagens bad er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som kott samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Bad. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

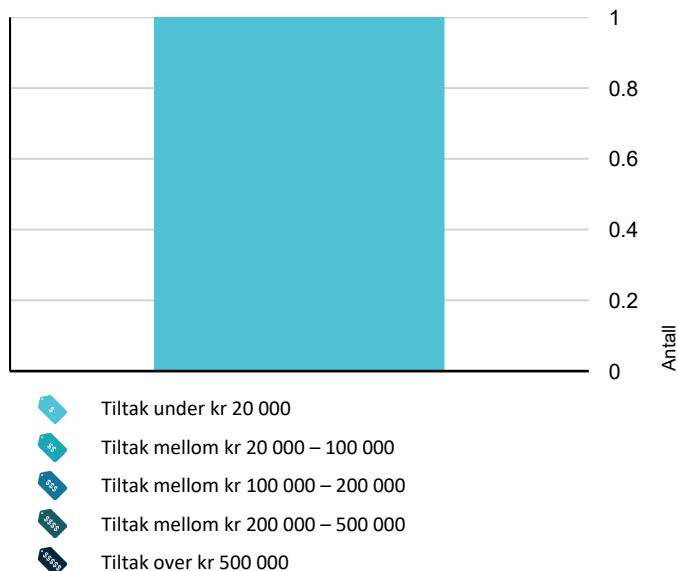
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av. Eiere har ikke bodd i leiligheten.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Boligen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Boligen har komponenter fra byggetiden/eldre dato. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av seiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger.

Oppsummering av avvik

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

3-roms eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Kjøkken > 3. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

1930

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Leiligheten har blitt fullstendig modernisert, alle flater er bygget opp på nytt. Arbeidet blir ferdigstillet i disse dager.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og 2 fløyet balkongdør er alle med enkle glass og varevinduer, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprek i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og 2-fløyet balkongdør med enkle glass og varevinduer.

Tilstandsgraden for vinduene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkle glass med varevinduer har dårligere isoleringsevne enn nye isolerglass.

Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på alder og isoleringsevne.

Vinduer og balkongdør er med enkle glass med varevinduer. Det er opplyst at sameiet har startet prosjekt med skifte av disse.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

INNENDIG

Overflater

Gulv:

Gulv med fiskebensparkett og fliser.

Gulvene er ok.

Vegger:

Vegger med malte flater og fliser.

Tilstandsrapport

Veggene er ok.

Himlinger:

Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av støpt dekke som gulv. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille/gulvene virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
Stue/kjøkken og soverom ved siden av kjøkken.

I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 4 mm.
I soverommet ved siden av kjøkken ble det målt høydeavvik på 10 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Det er montert nye innerdører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre/gang og i omkleddingsrommet.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet har blitt modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av foliemembran samt påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med rørskap i badet og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 22 mm fra slukrist til topp flis ved badedør + at det er 4 mm fuge mellom gulvflis og terskel ved døren. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt.

Fall i dusj er ok.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig foliemembran ved klemringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet har blitt modernisert/flislagt og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen

Tilstandsrapport

samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer + at dusjhjørnet ligger mot hjørnet av leiligheten, og mot naboileiligheter.

Badet har ikke vært i bruk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det har det blitt montert ny kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter samt integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen og med kokeøy. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet.

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ført i gjennom sokkelen og ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke avtrekksventil i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ingen avtrekksventiler i stue/kjøkken.
I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nye vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Det er stoppekraner i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Nye avløpsrør i leiligheten.

Avløpsrør til kjøkken er ført i innkassing i soverommet ved siden av kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

Tilstandsrapport

eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft via veggventil.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Det er generelt lite ventiler/avtrekksventiler i denne type bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Andre VVS-installasjoner

Radiatorer og varmtvann tilknyttet fellesanlegg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Andre installasjoner

* Downlights i badet, lamper fungerer.

* Varmekabler i entre/gang og badegulvet, forøvrig radiatorer.

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordnet anlegg som ble oppgradert/lagt nytt samt at det er skiftet innmat i sikringsskapet. Alt i leiligheten er lagt nytt.

Det foreligger kursfortegnelse på kursene i sikringsskapet.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi, datert 23.1.2026

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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.

2026

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi, datert 23.1.2026

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 94 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

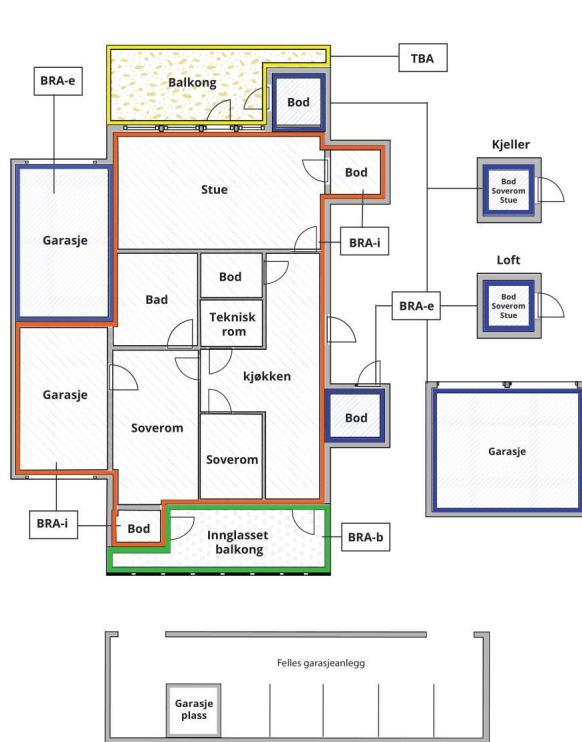
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - fellesareal		3		3	
3. etasje	66			66	3
Kjeller - fellesareal		9		9	
SUM	66	12			3
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		Bod	
3. etasje	Entre/gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom/omklingsrom		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

3-roms eierseksjon i 3. etasje, topp- og hjørneleilighet.

Boligen er innredet med:

3. etasje:

Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning samt 2 soverom, hvorav 1 m/omklingsrom.

Romhøyde i stuen er 2,57 m.

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

Det medfølger:

- 1 loftsbod med gulvareal er 8,5 m². På grunn av skråtak er det 5,5 m² som ikke er målbart, slik at 3 m² er medtatt i BRA-e.

- 1 kjellerbod på 9,4 m², med hyller og skap.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:

* Opprinnelige tegninger viser Spisekjøkken der det i dag er soverom og kjøkken i åpenløsning, ikke søknadspliktig endring - så fremt man ikke endrer bærekonstruksjoner.

* Deler av dagens bad er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som kott samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Bad. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Gagandeep Singh Lally, som påviste og ga opplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	22		11	6530.2 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Briskebyveien 84 A

Hjemmelshaver

Anmol Singh Lally og Gagandeep Singh Lally

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Sameiet Langaardløkken

Eierandel

76 / 6700

Forretningsfører

OAE Forretningsførsel AS tlf
24 02 22 40

Organisasjonsnr

971275537

Felles formue

Kr. 94 969 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 167 638 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Briskeby med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.061,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.787,-, renter felleslån med kr 943,-, avdrag felleslån med kr 331,- vanlige poster for boligsameier.

Sameiet har individualisert hele eller deler av fellesgjelden. Dette innebærer at det er gitt mulighet til å innfrielse av andel fellesgjelden.

Bebyggelsen

Sameiet Langaardløkken består av i alt 84 seksjoner, hvorav 2 som er regulert for næring. Bygningen ble ferdigstillet i 1930 og er oppført på eiet tomt.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 971 275 537 og OAE Forretningsførsel AS er forretningsfører for sameiet.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

79481308

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført samt oversendt dokumentasjon for arbeid som er utført i badet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold. Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Innhentet		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi, datert 23.1.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/FW5627>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

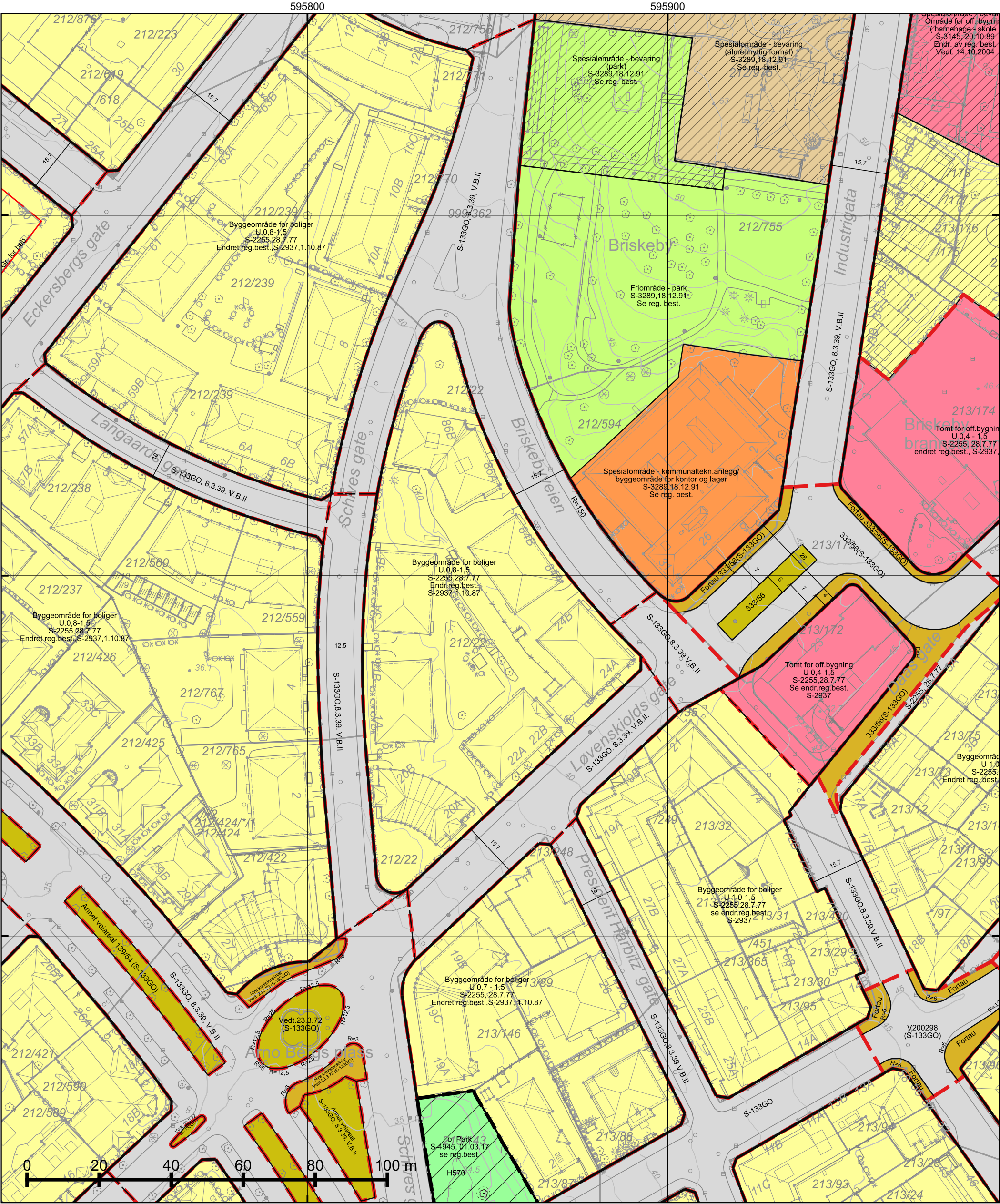
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 15.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147304/ 86519107

Adresse: Briskebyveien 84

Gnr/Bnr: 212/22

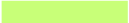
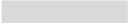
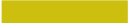
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

 3050 - Park

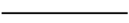
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	667 - Spesialområde bevaring friområde

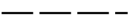
 RbBevaringGrense

 / / / / RpAngittHensynSone

 - . - . - RpAngittHensynGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 - - - - 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

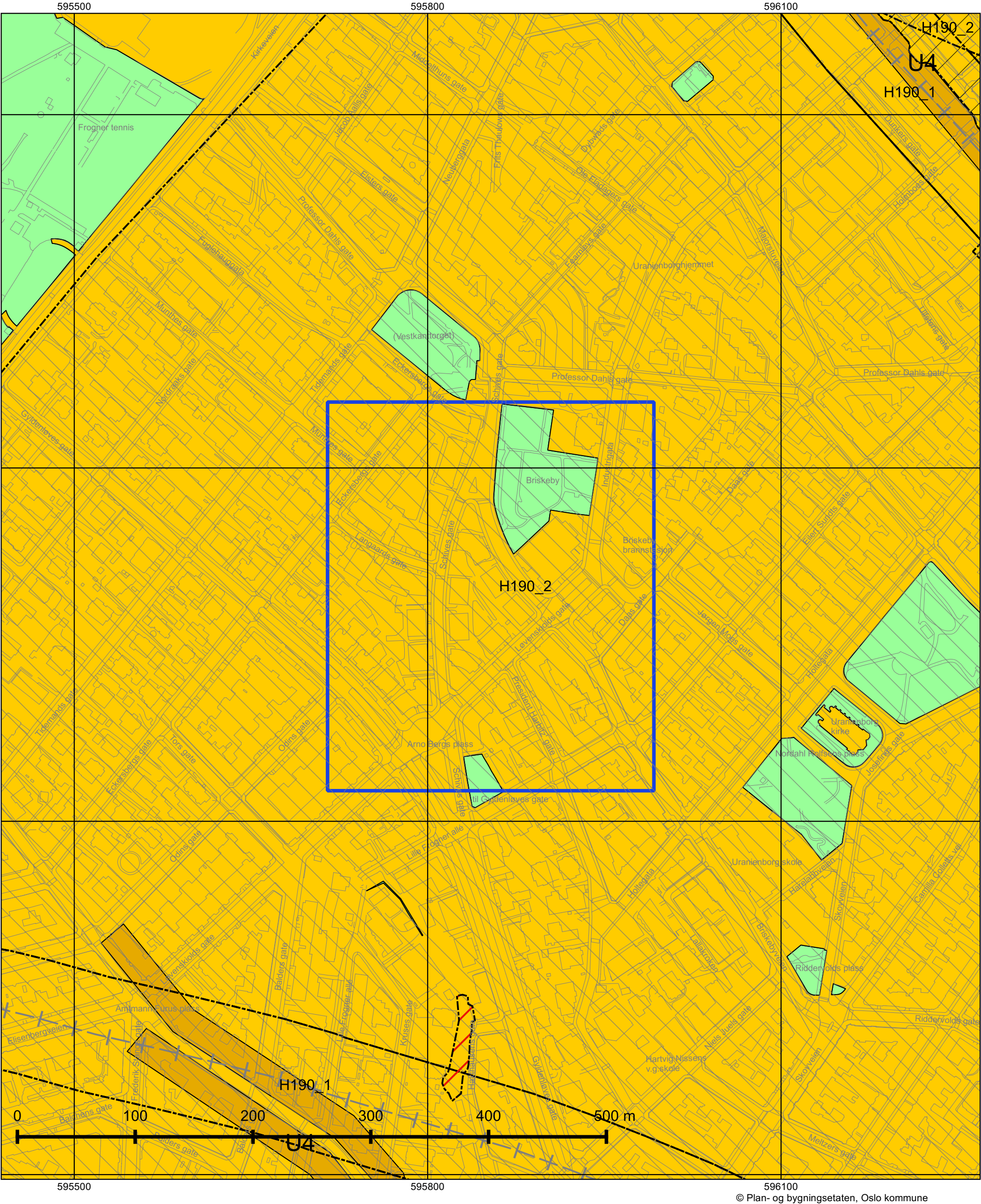
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 15.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147304/86519107
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
BRISKEBYVEIEN 84A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519107
8753272

Vår ref (Saksnr):

Dato: 15.09.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250915 for BRISKEBYVEIEN 84A.

GNR. 212 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1931.

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

6535 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



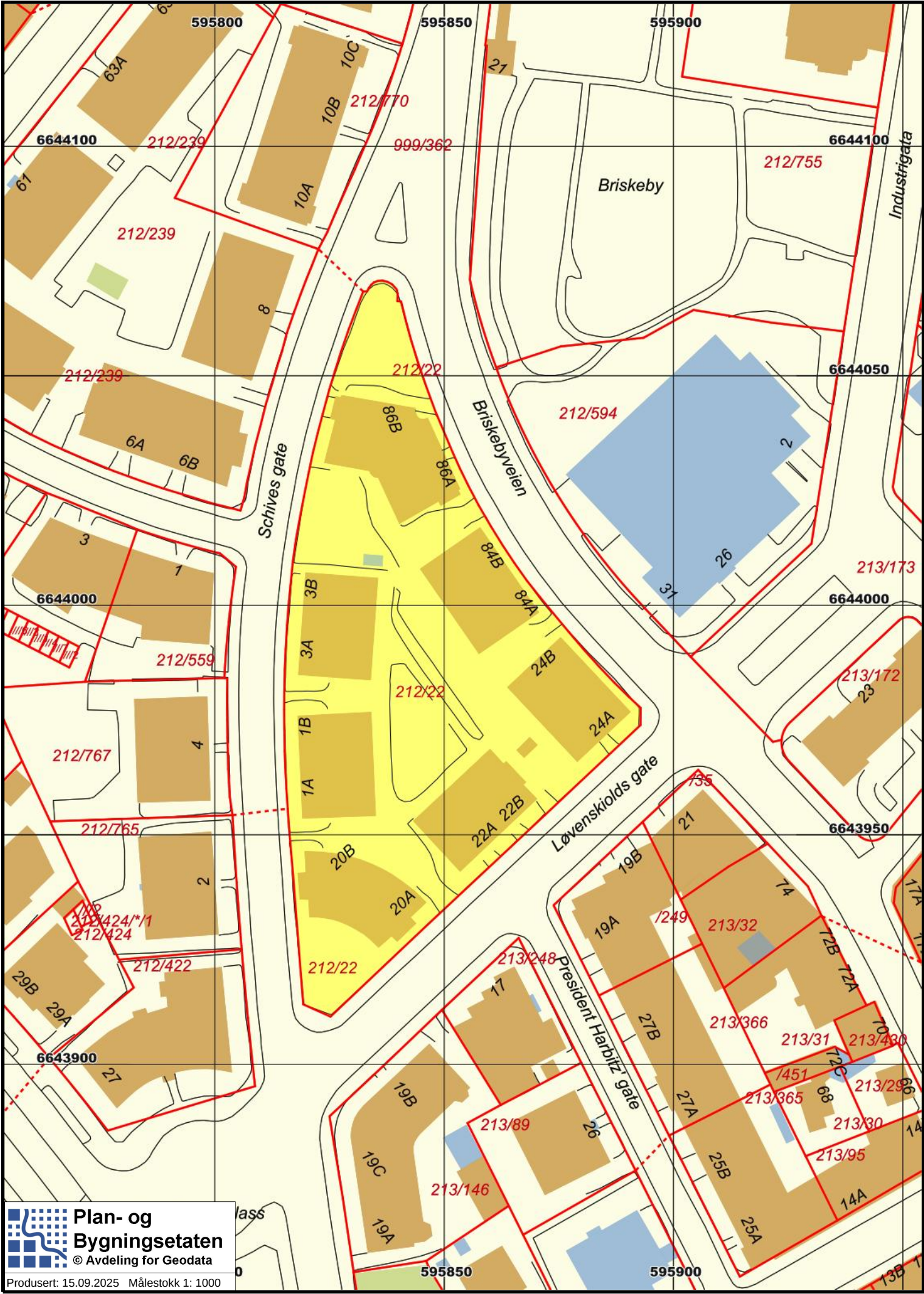
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nabolagsprofil

Briskebyveien 84A - Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Briskeby	4 min
Linje 11	0.3 km
Bogstadveien	6 min
Linje 1N, 2N, 11N	0.5 km
Majorstuen	13 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Nationaltheatret stasjon	18 min
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	4 min
812 elever, 47 klasser	0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	13 min
711 elever, 46 klasser	1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	17 min
611 elever, 35 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	13 min
412 elever, 30 klasser	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	21 min
417 elever, 24 klasser	1.8 km
Kristelig gymnasium	13 min
450 elever, 15 klasser	1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo	15 min
450 elever	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

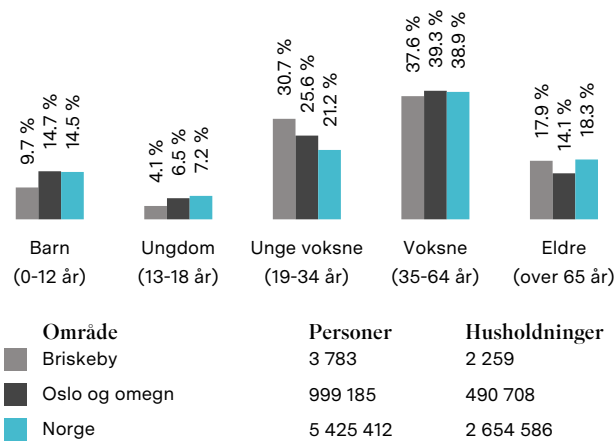
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	2 min
38 barn	0.2 km
Hamna barnehage (1-5 år)	4 min
52 barn	0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	4 min
74 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Briskeby	1 min
Rema 1000 Briskeby	3 min
PostNord	0.2 km

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

Den tysk-norske Aktivitetshall

5 min  0.4 km
- 

Uranienborg skole Aktivitetshall

5 min  0.4 km
- 

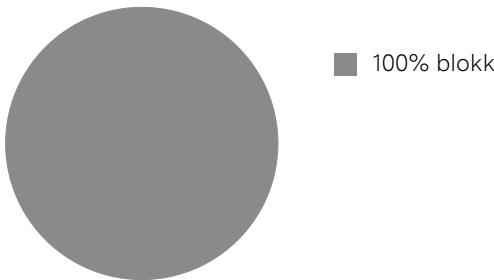
SATS Yoga Majorstuen

9 min 
- 

Artesia Trening

9 min 

Boligmasse



«Et fantastisk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

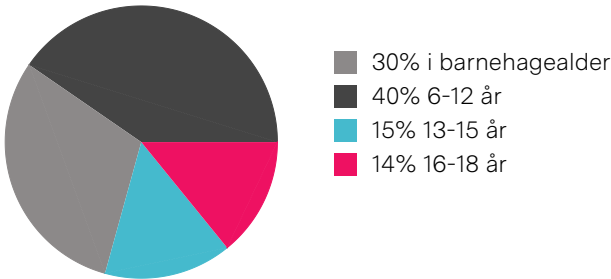
Valkyrien

10 min 
- 

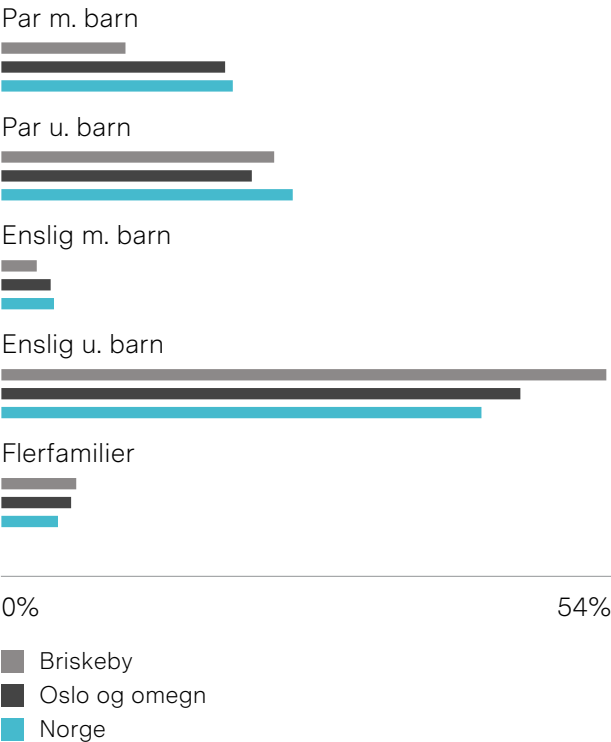
Vitusapotek Briskeby

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

