

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Erling Skjalgssons gate 23 B
0267 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/279
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 179 m²

Totalt bruksareal (BRA): 179 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.01.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Befaringsdato | 16.01.2025 |
| Referansenummer | 15060557 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 199-24-0158 |
| Hjemmelshaver/selger | Olav Tvenge |
| Bygningssakkyndig inspektør | Knut Johnsen |
| Tilstede på befaringen | Olav Tvenge |
| Utvendige snødekte flater | Ja |
| Utetemperatur | 2 °C |
| Rapportdato | 23.01.2025 13:34 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Aksjeleilighet |
| Gate/vei adresse | Erling Skjalgssons gate 23 B |
| Postnummer/sted | 0267 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 212/279 |
| Tomt | Eiet tomt: 1916 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 1922 | | 2017 |

Byggemåte

Aksjeleilighet i Erling Skjalgssønsgate 23 AS beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt for aksjeselskapet opparbeidet med blant annet gruslagt bakgård, sykkelparkering, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 7 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av tre. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av valmtaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra ombygningsår. Profilert entrédør med brannklasse B30 og kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass. Takvinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 6.- og 7.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, to soverom og bod i 6.etasje. Gang, bad, toalettrom, rom benyttet som TV-stue, rom benyttet som soverom og rom benyttet som omkleddingsrom i 7.etasje.

Utgang fra gang til nord-vendt takterrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



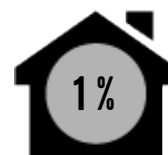
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|---|--------|---|------|--------------------------|
| Våtrom - 1 Med adkomst fra gang i 6.etasje. | | Ventilasjon | 8 | |
| | | Sanitærutstyr / innredning | 8 | |
| | | Overflater vegger | 8 | |
| Våtrom - Med adkomst fra gang i 6.etasje. | | Ventilasjon | 8 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 8 | |
| Våtrom - 2 Med adkomst fra rom benyttet som omkleddingsrom og rom benyttet som soverom. | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Overflater gulv | 9 | |
| Kjøkken | | Ventilasjon og avtrekk | 9 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) | | Overflater gulv | 10 | |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 10 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Ventilasjon | 11 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 12 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

| Leilighet | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 7.etasje | 62 | | | 62 | 20 |
| | Gang, bad, toalettrom, rom benyttet som TV-stue, rom benyttet som soverom og rom benyttet som omkleddingsrom. | | | | Takterrasse. |
| 6.etasje | 112 | | | 112 | |
| | Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, to soverom og bod. | | | | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 174 | 5 | | 179 | 20 |
| Total bruksareal: 179 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er godkjent innredning av 7.etasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen. Det er gitt tillatelse til tiltak. Se vedlagt dokumentasjon.

6.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 123 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 112 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m².

7.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 98 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 62 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 36 m².

Leiligheten har et totalt gulvareal (GUA) på 221 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 174 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 47 m².

Takterrasse fra gang på 20 m² (TBA).

Kjellerbod på 5 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 170 m² P-ROM og 4 m² S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.


Rapport


Våtrom - 1 Med adkomst fra gang i 6.etasje.

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med stikkontakt. Benkeplate av komposittstein. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventiler i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

| | |
|---|---|
|  Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 26,4 %, temperatur 21,2 grader C og duggpunkt 1,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|---|---|

| | |
|---|--|
|  Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|---|--|

TG 2 Ventilasjon

Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

| | |
|----------------------------|---|
| Sanitærutstyr / innredning | Toalett er utilfredsstillende festet. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
|----------------------------|---|


| | |
|-------------------|---|
| Overflater vegger | Det er registrert enkelte merker på vegg ved toalett. |
|-------------------|---|

Våtrom - Med adkomst fra gang i 6.etasje.

Vaskerom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Gulvstående benkeskap og høyskap. Benkeplate av stein. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert på vegg i høyskap. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ombyggingsår plassert under trapp. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

| | |
|---|---|
|  Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23,2 %, temperatur 24,2 grader C og duggpunkt 2,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|---|---|

| | |
|---|---|
|  TG 2 Ventilasjon | Ingen ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning. |
|---|---|


| | |
|--------------------|--|
| Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|--------------------|--|

Våtrom - 2 Med adkomst fra rom benyttet som omkleddingsrom og rom benyttet som soverom.

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med stikkontakt. Benkeplate er vurdert til å være komposittstein. To ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Speil og belysning på vegg over servant. Badekar med vegghengt armatur. Dusjsone med delvegg av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Nisje på vegg i dusjsone. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 28,2 %, temperatur 22,8 grader C og duggpunkt 3,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm.

 TG 2 Ventilasjon

Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sprekk på gulvflis ved dør til toalettrom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken


Delvis åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ombyggingsår. Benkeplate av stein. Underlimt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Kombiskap med isbitmaskin. Integrrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, vinskap, stekeovn og induksjonstopp men kullfilterventilator i senter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 Innredning

Det er registrert merke på sokkel ved oppvaskum. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 TG 2 Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlight. Vegghengt toalett. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert på vegg ved toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme i entré. En-stavs parkett og gulvvarme i 6. etasje. En-stavs parkett i 7. etasje. Vegg med tapet i soverom 2. Malte flater i øvrige rom. Nedsenket himling med downlights i stue/kjøkken, rom benyttet som soverom og rom benyttet som omkleddingsrom. To downlights i rom benyttet som TV-stue. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Overflater gulv

Det er registrert enkelte riper på parkettgulv.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av teglstein fra byggeår (vurdert til å være rehabilitert i ombyggingsår). Peis i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapp av tre. Rekkverk av glass og håndløper av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

TG 2 Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 6.etasje og 7.etasje.


Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt:

6. etasje: Stue og kjøkken.

7. etasje: Gang og TV-stue.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i boligen.
6.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 8 mm i stue og ca. 9 mm i kjøkken
7.etasje: Målt ca. 5 mm i gang og ca. 8 mm i TV-stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har teknisk anlegg fra ombyggingsår. Varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i vaskerom og toalettom. Enhet for balansert ventilasjon plassert i bod. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Ventilasjon

Se kommentarer under avsnitt om Våtrom.

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2017.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).


Dører og vinduer


Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Profilert entrédør med brannklasse B30 og kikkeshull. Balkongskyvedør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass. Takvinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Takvinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gang til nord-vendt takterrasse på 20 m². Gulvflate belagt med terrassebord. Utebelysning og stikkontakt. Markise. Rekkverk av glass og metall samt liggende panel. Rekkverkhøyden er målt til ca 130 cm.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Terrassebord er ikke besiktiget grunnet snø og is.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei, men det er gitt tillatelse til tiltak. Se vedlagt dokumentasjon.

Rom for varig opphold

6. etasje: Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,33 meter takhøyde i stue. Ca. 2,34 meter i vaskerom og soverom 2. Ca. 2,36 meter i bad. Ca. 2,38 meter i kjøkken. Fra ca. 0,30 meter til ca. 2,48 meter soverom 1 og ca. 2,72 meter i entré.

7. etasje: Målt ca. 2,51 meter i bad og rom benyttet som soverom. Det er målt fra ca. 0,24 meter til ca. 2,40 meter takhøyde (skråtak og varierende høyder i samtlige andre rom).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt tillatelse til tiltak fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune. Datert 09.01.2025.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt. Signert av selger 13.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]

Alle kursfortegnelsen må ikke utføres for sol, sterk varme eller fuktighet. Før påføring må det påføres et lag og beskyttes av tape og merke for fett og smuss, og at temperaturen er normal.

| KURS NR. | KURSFORTEGNELSE | LENGDE | LEDDING | KLASSE |
|----------|---------------------|--------|-----------------|--------|
| | | AMPERE | mm ² | NO |
| A1 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| DPN | OVERSPANNINGSBRYTER | | | |
| F 1 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 2 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 3 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 4 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 5 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 6 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 7 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 8 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 9 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 10 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 11 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 12 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 13 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 14 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 15 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 16 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 17 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 18 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 19 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 20 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 21 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 22 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 23 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 24 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 25 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 26 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 27 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 28 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 29 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 30 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 31 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 32 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 33 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 34 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 35 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 36 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 37 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 38 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 39 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 40 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 41 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 42 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 43 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 44 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 45 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 46 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 47 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 48 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 49 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 50 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 51 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 52 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 53 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 54 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 55 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 56 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 57 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 58 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 59 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 60 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 61 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 62 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 63 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 64 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 65 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 66 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 67 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 68 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 69 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 70 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 71 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 72 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 73 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 74 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 75 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 76 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 77 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 78 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 79 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 80 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 81 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 82 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 83 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 84 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 85 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 86 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 87 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 88 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 89 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 90 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 91 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 92 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 93 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 94 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 95 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 96 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 97 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 98 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 99 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |
| F 100 | 10 A SIKRINGSKAP | C 10 | 1,5 | |

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Fjord Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 199240158 | | |
| Adresse | Erling Skjalgssons gate 23 B | | | | |
| Postnr. | 0267 | Sted | OSLO | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2022 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år 6 mnd | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Vet ikke | Polise/avtalenr | Vet ikke | | |
| Selger 1 Fornavn | Olav | Etternavn | Tvenge | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar 7 etasje er godkjent som bod, ikke soverom

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar Sameie har veldig god økonomi

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

| | |
|---|---|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring |
|---|---|

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|---|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|--|

Eksist. branncellebegrensede vegger i trapperom:
 Utført i henhold til krav til branncellende bygningsdeler i byggverk i risikoklasse 4, BKL 3: Bærende og ikke-bærende branncellebegrensede innervegg m/ brannmotstand REI60 [A60]. Se byggesak nr: 201411421.

Dør til felles loft/bodareal:
 Eksist. dør: EI 60-CS_a [B 60 S].

Ved utførelse / ombygging av entré til utvidelse av trapperom Tr1:
 Eksisterende branncellebegrensede vegger mellom dagens entré og bodareal, samt himling utføres med ytterligere ett lag 12,5 mm Fermacell Fibergips for ytterligere å bedre den totale brannmotstanden til branncellen, samt sikre at også disse innehar riktige brannegenskaper i henhold til TEK17 § 11-9 Tabell 1A: K₂10 A2-s₁,d₀ [K1-A].

Eksisterende branncellebegrensede etasjeskille mot nabo (annen branncelle) H0501.

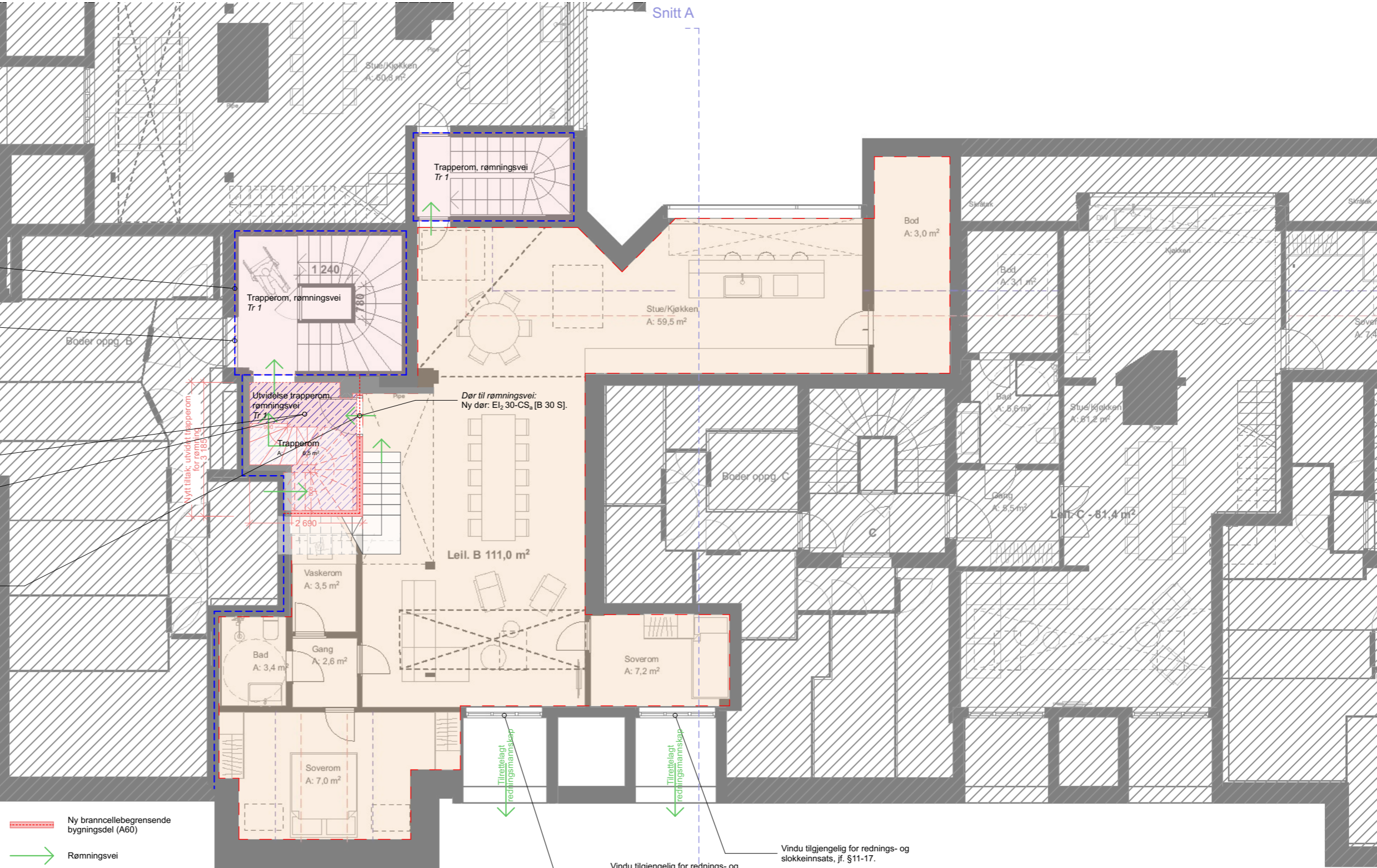
Gulv/etasjeskille i utvidet del av trapperom allerede utført som branncellebegrensede bygningsdel i henhold til krav i byggverk i risikoklasse 4, brannklasse 3 i anledning byggesak 201411421.

Dør til rømningsvei:
 I henhold til TEK17, § 11-14. Rømningsvei, VTEK til første ledd: I byggverk i risikoklasse 1, 2, og 4 må fri bredde i rømningsvei være minimum 0,86 meter. Jmf. femte ledd VTEK: Dør i rømningsvei må ha fri bredde som minst tilsvare den nødvendige frie bredden i rømningsveien, jf. første ledd.
 Dør i branncellebegrensede vegg forutsettes å holde samme brannmotstand som konstruksjonen den står i: EI₂ 60-CS_a [B 60 S]. I henhold til §11-8, VTEK bokstav C, punkt 2 kan dør i eller til rømningsvei i branncellebegrensede vegg ha brannmotstand EI₂ 30-CS_a [B 30 S].

Det skal ikke føres rør gjennom branncellebegrensede bygningsdeler i dette tiltaket. Ved ønske om skjulte føringer for el-anlegg skal disse føres *utenpå* den branncellebegrensede bygningsdelen, gjennom utlekket vegg eller i lister med opplegg for elføringer, *utenpå* den branncellebegrensede bygningsdelen.

Eventuelle rør som føres gjennom brannklassifisert bygningsdel, må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand. Der avløpsrør føres gjennom branncellebegrensede eller seksjonerende konstruksjoner, skal det benyttes en dokumentert løsning. MERK: plastrør er brennbare. Ved gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er det derfor nødvendig med bruk av brannmansjett som tetter gjennomføringen. Se for øvrig Byggedetaljer 520.342.

Ny branncellebegrensede skillevegg:
 Utføres i henhold til krav til branncellebegrensede bygningsdeler i byggverk i risikoklasse 4, BKL 3: Ikke-bærende branncellebegrensede innervegg m/ brannmotstand EI60 A2-s₁,d₀ [A60]. Anbefalt utførelse:
 2 x 12,5 mm Fermacell Fibergips
 48 x 98 mm stenderverk m/ ubrennbar isolasjon
 2 x 12,5 mm Fermacell Fibergips



- Ny branncellebegrensede bygningsdel (A60)
- Rømningsvei
- Eksist. branncellebegrensede bygningsdel EI60 (A60)
- Eksist. branncelle
- Utvidelse branncelle
- Eksist. branncellebegrensede etasjeskille EI60 (A60)
- Tiltakshavers branncelle H0601

| Trestendere | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|----------|----|---------|-----|-----|-----|-----|----|----|-------|------|
| TS1 | | E73 101 | 73 | 70 | 1+1 | 98 | 43 | -5 | 40 | 35 | EI 60 | 4100 |
| | | E98 101 | 98 | 100 | 1+1 | 123 | 45* | -5* | 42 | 37 | EI 60 | 6050 |
| TS2 | | E73 202 | 73 | 70 | 2+2 | 123 | 49 | -4 | 46 | 42 | EI 60 | 4100 |
| | | E98 202 | 98 | 100 | 2+2 | 148 | 50* | -4* | 47 | 43 | EI 60 | 6050 |
| TS3 | | DD73 101 | 73 | 70+70 | 1+1 | 191 | 58 | -6 | 55 | 49 | EI 60 | 3850 |
| TS4 | | DD98 202 | 98 | 100+100 | 2+2 | 266 | 62 | -5 | 58 | 53 | EI 60 | 3850 |

Prosjektnavn:
Erling Skjalgssons gate 23B

Tegningsnr.
Tegningsnavn:
Plan, 6. etasje (hovedplan)

Skala @ A3:
1:100
Revisjonsnummer:
1

Sign.
CBH
Dato:
19.12.24

H JORTH A RKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257



Eksist. branncellebegrensende vegg mot nabo:
Utført i henhold til krav til branncellende bygningsdeler i byggverk i risikoklasse 4, BKL 3: Bærende og ikke-bærende branncellebegrensende innervegg m/ brannmotstand REI60 [A60]. Se byggesak nr: 201411421.

Ved utførelse / ombygging av areal til utvidelse av trapperom Tr1:
Eksisterende branncellebegrensende vegger mellom dagens areal og nabo, samt himling utføres med ytterligere ett lag 12,5 mm Fermacell Fibergips for ytterligere å bedre den totale brannmotstanden til branncellen, samt sikre at også disse innehar riktige brannegenskaper i henhold til TEK17 § 11-9 Tabell 1A: K₂10 A2-s₁-d₀ [K1-A].

Eksisterende branncellebegrensende etasjeskillegrensende mot fellesareal (annen branncelle) i etasjen under.

Gulv/etasjeskillegrensende i utvidet del av trapperom allerede utført som branncellebegrensende bygningsdel i henhold til krav i byggverk i risikoklasse 4, brannklasse 3 i anledning byggesak 201411421.

Dør til rømningsvei:
Ny dør: EI₂ 30-CS₂ [B 30 S].

Dør til rømningsvei:
I henhold til TEK17, § 11-14. Rømningsvei, VTEK til første ledd: I byggverk i risikoklasse 1, 2, og 4 må fri bredde i rømningsvei være minimum 0,86 meter. Jmf. femte ledd VTEK: Dør i rømningsvei må ha fri bredde som minst tilsvarer den nødvendige frie bredden i rømningsveien, jf. første ledd.








Dør i branncellebegrensende vegg forutsettes å holde samme brannmotstand som konstruksjonen den står i: EI₂ 60-CS₂ [B 60 S]. I henhold til §11-8, VTEK bokstav C, punkt 2 kan dør i eller til rømningsvei i branncellebegrensende vegg ha brannmotstand EI₂ 30-CS₂ [B 30 S].





I henhold til §11-13, syvende ledd, VTEK punkt 12 kan dør til rømningsvei fra branncelle beregnet for et lite antall personer slå mot rømningsretning. Med et lite antall personer menes inntil 10. Brannceller med et lite antall personer kan for eksempel være boenhet, sykerom, hotellrom, og mindre kontorlokaler og salgslokaler.

Det skal ikke føres rør gjennom branncellebegrensende bygningsdeler i dette tiltaket. Ved ønske om skjulte føringer for el-anlegg skal disse føres *utenpå* den branncellebegrensende bygningsdelen, gjennom utlettet vegg eller i lister med opplegg for elføringer, *utenpå* den branncellebegrensende bygningsdelen.

Eventuelle rør som føres gjennom brannklassifisert bygningsdel, må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand. Der avløpsrør føres gjennom branncellebegrensende eller seksjonerende konstruksjoner, skal det benyttes en dokumentert løsning. MERK: plastrør er brennbare. Ved gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er det derfor nødvendig med bruk av brannmansjett som letter gjennomføringen. Se for øvrig Byggetaljer 520.342.

Ny branncellebegrensende skillevegg:
Utføres i henhold til krav til branncellebegrensende bygningsdeler i byggverk i risikoklasse 4, BKL 3: Ikke-bærende branncellebegrensende innervegg m/ brannmotstand EI60 A2-s₁-d₀ [A60]. Anbefalt utførelse:
2 x 12,5 mm Fermacell Fibergips
48 x 98 mm stenderverk m/ ubrennbar isolasjon
2 x 12,5 mm Fermacell Fibergips

-  Ny branncellebegrensende bygningsdel (A60)
-  Rømningsvei
-  Eksist. branncellebegrensende bygningsdel EI60 (A60)
-  Eksist. branncelle
-  Utvidelse branncelle
-  Eksist. branncellebegrensende etasjeskillegrensende EI60 (A60)
-  Tiltakshavers branncelle H0601

| Trestendere | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---|----------|----|---------|-----|-----|-----|-----|----|----|-------|------|
| TS1 |  | E73 101 | 73 | 70 | 1+1 | 98 | 43 | -5 | 40 | 35 | EI 60 | 4100 |
| | | E98 101 | 98 | 100 | 1+1 | 123 | 45* | -5* | 42 | 37 | EI 60 | 6050 |
| TS2 |  | E73 202 | 73 | 70 | 2+2 | 123 | 49 | -4 | 46 | 42 | EI 60 | 4100 |
| | | E98 202 | 98 | 100 | 2+2 | 148 | 50* | -4* | 47 | 43 | EI 60 | 6050 |
| TS3 |  | DD73 101 | 73 | 70+70 | 1+1 | 191 | 58 | -6 | 55 | 49 | EI 60 | 3850 |
| TS4 |  | DD98 202 | 98 | 100+100 | 2+2 | 266 | 62 | -5 | 58 | 53 | EI 60 | 3850 |

Prosjektnavn:
Erling Skjalgssons gate 23B

Tegningsnr.
Tegningsnavn:
Plan, 7. etasje (hems-plan)

Skala @ A3:
1:100
Revisjonsnummer:
1

Sign.
CBH
Dato:
19.12.24

H JORTH ARKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257



HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.01.2025
202458542 - 9
Emilie Selby
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 23B Eiendom: 212/279/0/0
Tiltakshaver: FJORD-PARTNERS AS Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Tillatelse til tiltak – Erling Skjalgssons gate 23 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av hems, mottatt 35.07.2024.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av hems fra bod til soverom i 7. etasje i Erling Skjalgssons gate 23 B, bydel Frogner. Eksisterende trapperom utvides også fra 6. etasje opp til 7. etasje for å sikre at arealene har to rømningsveier.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vi vurderer endret planløsning for etasjen som akseptabel. Rømning, dagslys og takhøyde framstår tilfredsstillende. Vi forutsetter at alle relevante tekniske krav, som for eksempel krav til bod og oppbevaringsplass er oppfylt.

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav.

Sikker byggegrunn

Tiltaket befinner seg nedenfor marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m², innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et KO-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Søker bekrefter i søknaden sikker byggegrunn for flom og skred.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458542 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | | 20.12.2024 | 8/8 |
| Plan 6 etasje | | 19.12.2024 | 8/9 |
| Plan 7 etasje | | 19.12.2024 | 8/10 |

Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202458542 | |
|--|-------------|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |

| | |
|-------------------------------------|---|
| 927937506 HJORTH ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.1 |
| 927937506 HJORTH ARKITEKTER AS | PRO - Arkitektur. Ansvarlig for prosjektering av arkitektur., tkl.1 |
| 927937506 HJORTH ARKITEKTER AS | PRO - Brannkonsept. Ansvarlig for prosjektering av brannkonsept i samsvar med preaksepterte ytelser., tkl.2 |
| 923419241 NORSK BYGGEKONTROLL AS | KONTROLL - Ansvarlig for uavhengig kontroll av prosjektert brannkonsept, tkl.2 |

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

FJORD-PARTNERS AS, c/o Johan H. Knagenhjelm, 0477 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Dato: 27.04.2018

Deres ref.: Maria Inês
Correia

Vår ref.: 201411421-54
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Birgitte Storheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: ERLING SKJALGSSONS GATE 23 Eiendom: 212/279/0/0
A-E

Tiltakshaver: BONUM AS

Adresse: Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Søker: FJORD ARKITEKTER AS

Adresse: Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Loftsutbygging

Midlertidig brukstillatelse – Erling Skjalgssons gate 23 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for
bruksendring av loft, mottatt 26.04.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for 6. etasje i leilighet A, B, C, D og E.

Vilkår i den videre prosessen

Så snart dere har funnet frem til en løsning vedrørende TEK10 § 11-13 tredje ledd for 7. etasje, må dere sende inn en redegjørelse, samt revidert tegningsgrunnlag.

Dato for søknad om ferdigattest, som oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse, er satt til 01.07.2018.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsetaten (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

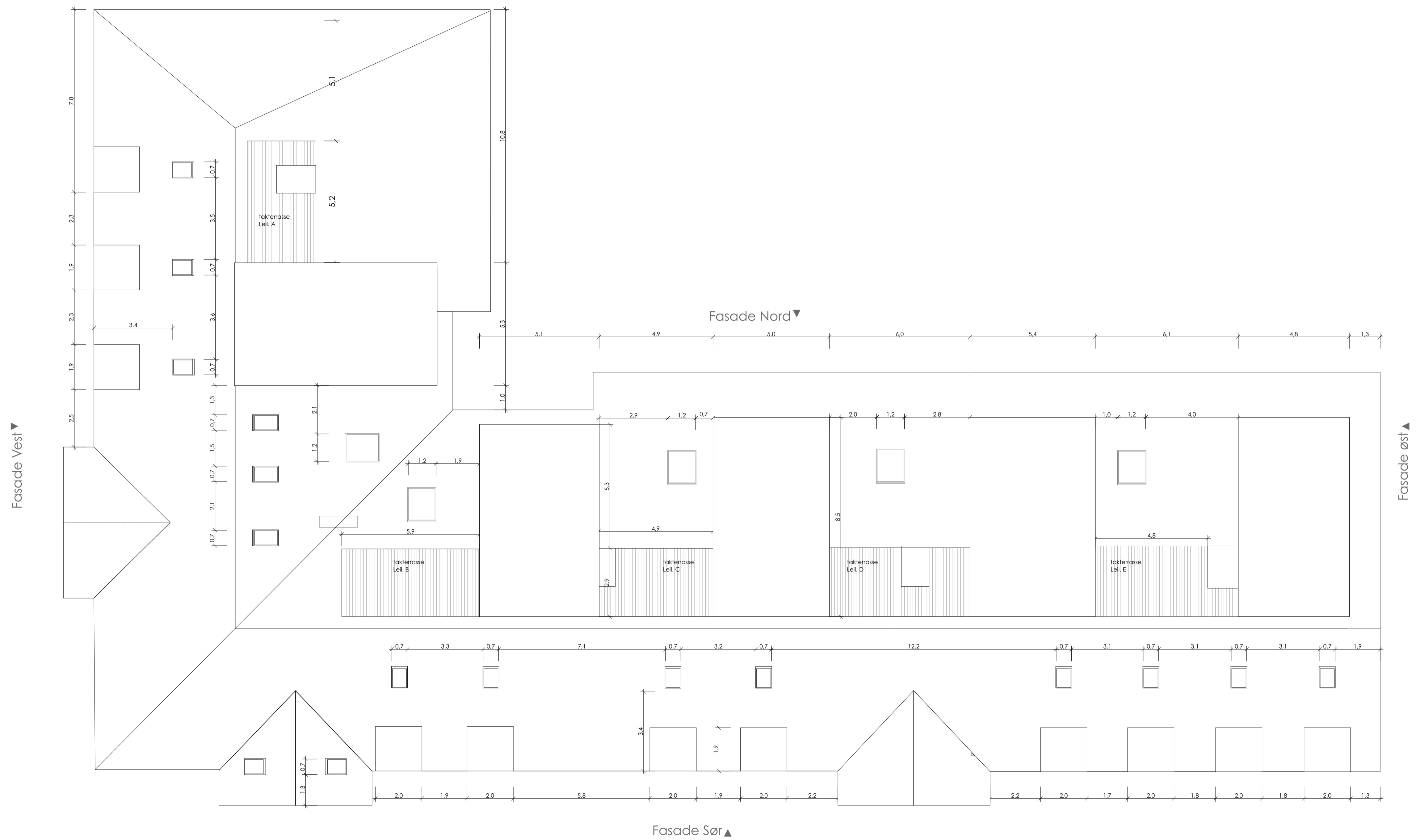
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.04.2018 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Roar Havdal Mortensen - for fungerende enhetsleder Bjørn Wikan

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO



| | |
|--|----------------------------|
|  | |
| Prosjektrende: Fjord Arkitektur Bjerregaardsgate 1A 0172 Oslo 40 41 61 61 | |
| Tiltakshaver: Bonum Bygg Gjerdrumsvei 12 Oslo 0484 91 52 82 41 hi@bonum.no | |
| Prosjekt navn: Erling Skjalgssons gt | Prosjektnr.: 28 |
| Skjema / Detalj: Takplan | Tegningsnr.: A20-3 |
| Tomteadresse Erling Skjalgssons gate 23 OSLO 0369 | Gnr / Bnr 212/279 |
| Målestokk: 1:100 | Ark: A1 |
| Tegner: MIC | Kontroll: FMR |
| Status: Søknad | Tegnet dato: 16.02.2016 |



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: 03.02.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201517127-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksandar Stijacic

Arkivkode: 531

Byggeplass: ERLING SKJALGSSONS GATE 23 Eiendom: 212/279/0/0
A-E

Tiltakshaver: BONUM AS Adresse: Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker: FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS Adresse: Munkebekken 382, 1061 OSLO
AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 23 A-E

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO, md@bonum.no





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
ERLING SKJALGSSONS GATE 23B

Dato: 06.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495796
7971316

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 279

Vi viser til bestilling av 20240806 for ERLING SKJALGSSONS GATE 23B.

GNR. 212 BNR. 279

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1917.

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

1918 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

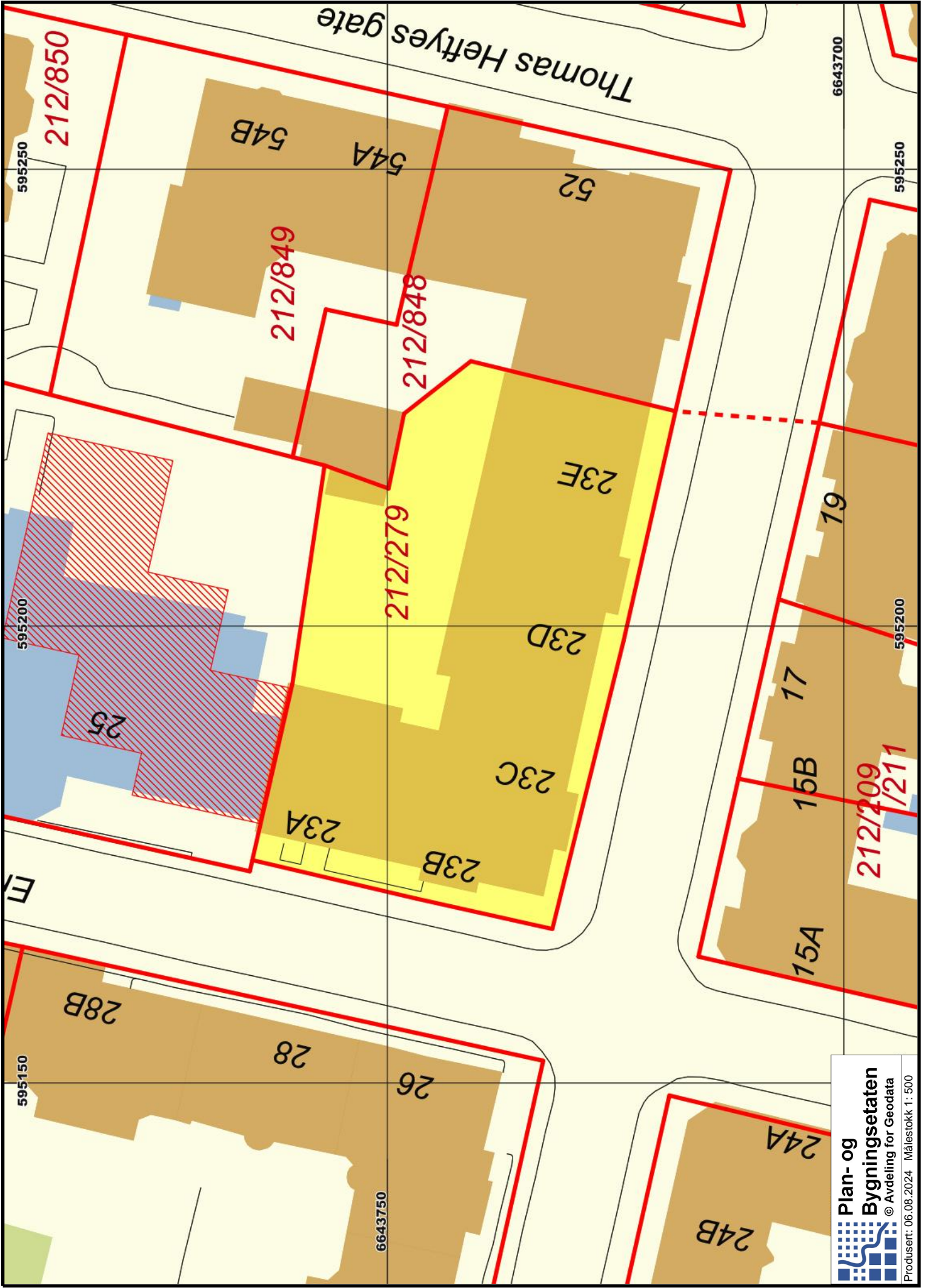


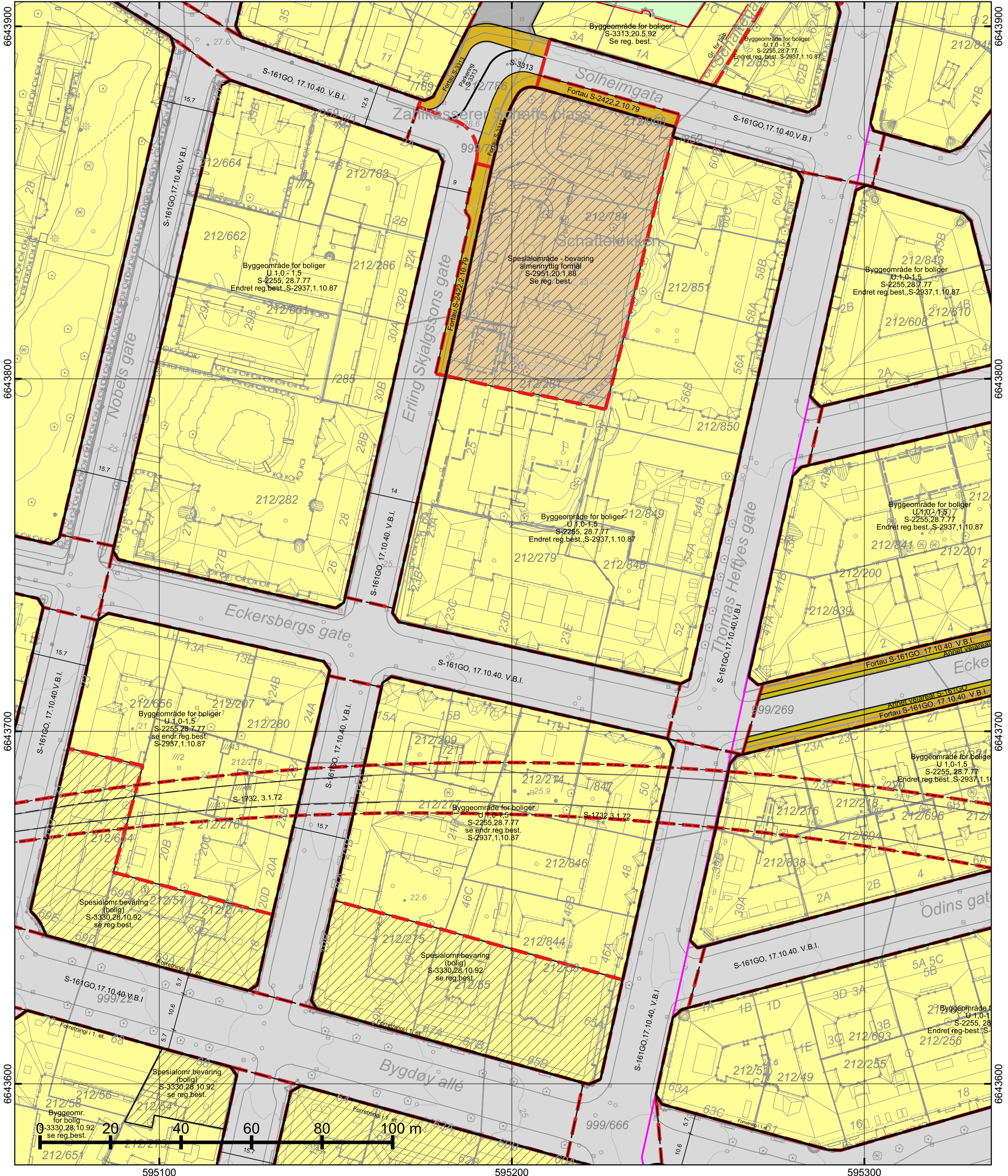
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.08.2024

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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132905/ 86495796

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 23B

Gnr/Bnr: 212/279


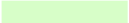

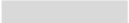
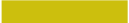

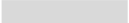



Deres ref.: 61898/ BASTBJER

Kommentar:




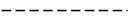



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




Se tegnforklaring på eget ark



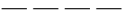

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

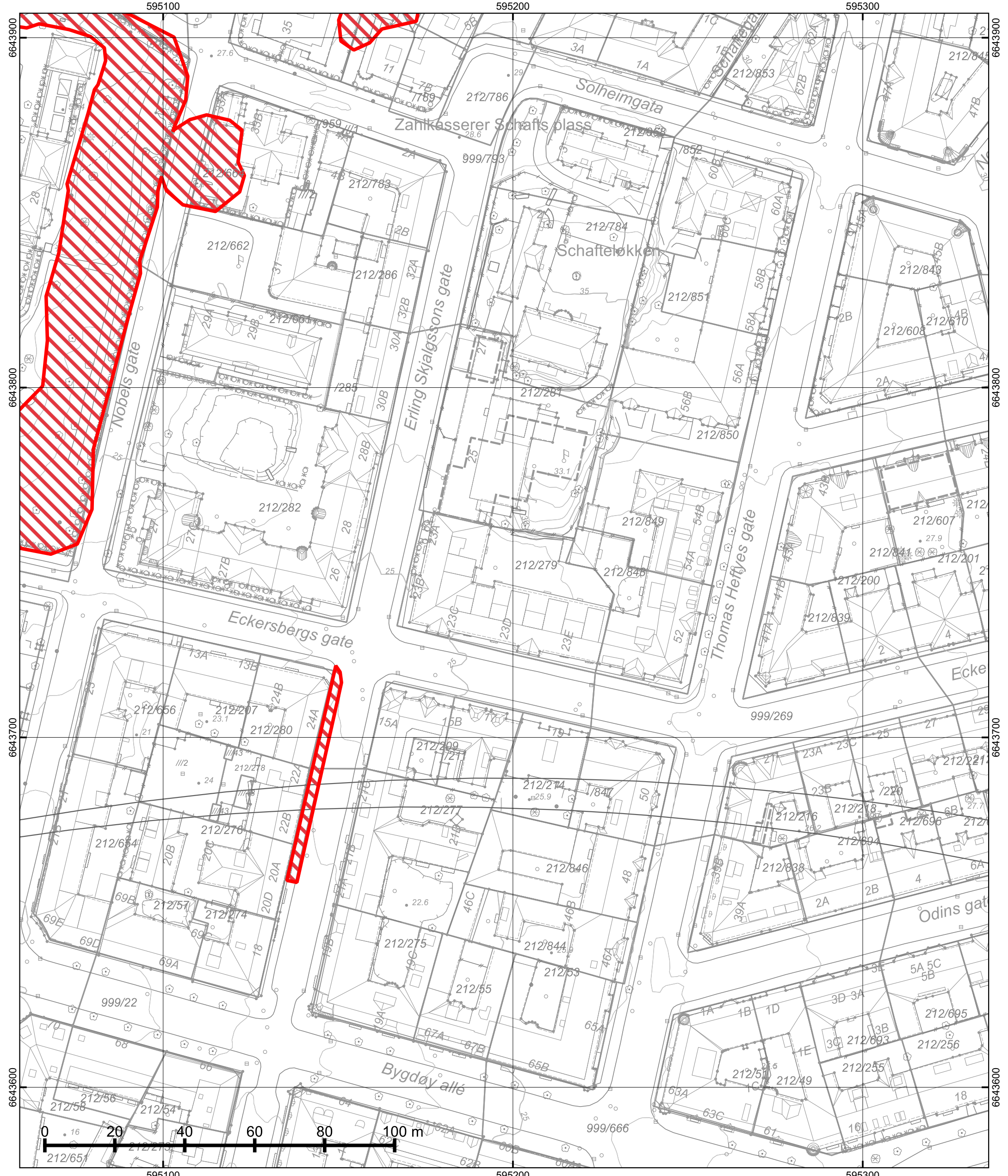
| | |
|--|---|
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |
|  | 2012 - Fortau |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig |

 RbBevaringGrense

| | |
|---|-------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 325 - Veigrunn i tunnel |
|  | 913 - Formålgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |

| | |
|--|-------------------------|
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov) |

| | |
|--|--|
|  | Feltinndeling |
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Beregnet senterlinje veg |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 06.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| PlottID/Best.nr: 132905/ 86495796 | Deres ref.: 61898/ BASTBJER |
| Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 23B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 212/279 | |

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

594900

595200

595500

6644100

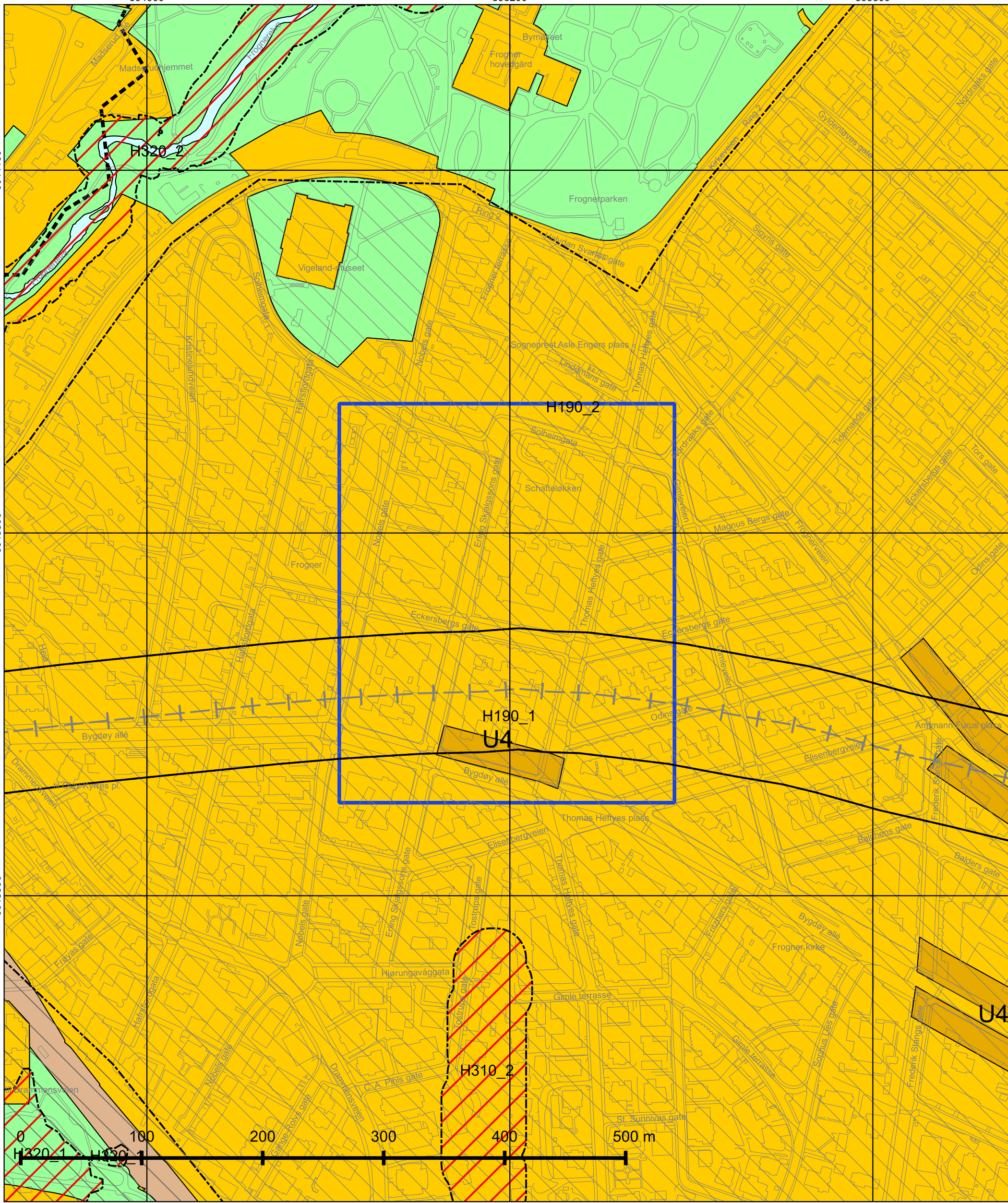
6644100

6643800

6643800

6643500

6643500



594900

595200

595500

© 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: 06.08.2024

Målestokk 1:3000


Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 132905/86495796

Deres ref.: 61898/ BASTBJER



Tegnforklaring - kommuneplan

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

VEDTEKTER

FOR

AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23

Vedtatt på generalforsamling 24. april 2006.

Revidert 23. april 2012, 13. mai 2014, 9. desember 2014, 28. mai 2015, 15. september 2015,
26. mai 2016, 2. mai 2017, 10. august 2017, 29. august 2017, 20. mai 2019 og 31. august 2021.

1 Innledende bestemmelser

1.1 *Selskapets navn og formål*

Selskapets navn er AS Erling Skjalgssøns gate 23, og dets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å drive eiendommen og gi aksjeeierne bruksrett til egne boliger, forretningslokaler eller garasjer i selskapets eiendom. Der ikke annet er spesifisert, vil det som gjøres gjeldende for en bolig, også være gjeldende for forretningslokaler og garasjer.

1.2 *Ansvarsbegrensning*

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorer for aksjeselskapets gjeld.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 *Aksjer*

Selskapets aksjekapital er kr 1 200 000, fordelt på 400 aksjer, hver pålydende kr 3 000.

Aksjene fordeles på følgende måte for de originale boligene: I tillegg til kjøkken og bad og wc representerer 15 aksjer en leilighet bestående av fem værelser og forstue; 7 aksjer representerer en leilighet bestående av tre værelser og forstue; 6 aksjer representerer en leilighet bestående av to værelser og forstue. Loftsleilighetene tildeles aksjer ut fra P-rommenes areal i 6. etasje pluss arealet i 7. etasje som er benevnt som hemsplan i Plan- og bygningsetatens dokument «Tillatelse til endring – Erling Skjalgssøns gate 23» (Saksnr.: 2014411421 – 118), på en slik måte at 1 aksje skal representere minimum 11,4 kvm. Vaktmesterleiligheten eies av AS Erling Skjalgssøns gate og representeres av 3 aksjer.

Forretningslokalene representeres av 18, 7 eller 4 aksjer avhengig av størrelsen på lokalene. Garasjene representeres av 4 aksjer for fem av dem og 5 for den sjette.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til den eller dem som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Det forutsettes at den nye aksjonæren skal bebo den leiligheten, drive den butikken eller bruke den garasjen som aksjene er tilknyttet.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Er ikke melding om nektelse kommet frem til kjøperens oppgitte adresse senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Det forutsettes at kjøperen kan nås på adresse i Norge.

Ved eierskifte skal det innbetales et eierskiftegebyr av kjøper. Beløpet fastsettes etter avtale mellom styret og forretningsfører.

3 Utøvelse av bo- og bruksretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til den boligen, det forretningslokalet eller den garasjen i selskapet som er tilknyttet de gjeldende aksjene. Aksjen gir også rett til å bruke fellesarealer i henhold til selskapets ordensregler.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med deler av boligen menes her ett eller flere rom.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier (jf. borettslagsloven §§ 4.1 til 4.3 og § 5.5).

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, samboer eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

En aksjeeier med bruksrett til et forretningslokale kan unntas fra kravet om å ha eid lokalet i minimum to år og å ha benyttet lokalet i ett av de to siste årene, for å kunne leie det ut. Ved et slikt unntak fra de generelle kravene i vedtektene kreves det aktiv godkjennelse fra styret, som har anledning til å nekte godkjennelse ut fra beboernes og selskapets interesser.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor vedkommende er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en aktsom og god måte. Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeierne. Det bruksarealet som aksjene representerer, kan ikke brukes til annet enn arealets tiltenkte formål uten styrets samtykke. Forretningsdrift skal ikke under noen omstendighet være av en slik art at den er til sjenanse for beboerne i form av støy, lukt eller andre ulemper.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier for egen regning gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemning hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som bruker regnes i denne sammenheng ikke midlertidig leietaker.

Utforming og plassering av skiltreklame på yttervegg skal forelegges styret for godkjenning. Skilt som ikke er godkjent, fjernes på oppdrag fra styret og for aksjeeiers regning etter behandling og vedtak i styret.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer (inklusive skifting av knuste ruter), løse vindussprosser, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater så som tapet, gulvbelegg, rupanel/plater på vegg, gulvbord/plater, og himlinger, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av ovenstående.

Med rør menes her alle rør som ikke er felles for flere boliger.

Med ledninger menes her alt elektrisk fra og med sikringsboksen tilhørende den enkelte boligen.

Utskifting av vinduer, vindusrammer, ytterdører eller verandadører i en enkelt bolig gjøres for aksjeeierens regning, og bare etter avtale med styret. Det samme gjøres også gjeldende for utbedring, utskifting eller innsetting av nytt ildsted.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade både på eget areal og på fellesarealet. Den inkluderer også at balkongene holdes snøfrie og at avløpene på balkongene holdes åpne.

Ved graverende mangler på vedlikehold hos aksjeeier, slik at gårdens tilstand forringes, kan styret etter skriftlig varsel sørge for at reparasjon blir utført for aksjonærens regning. Aksjeeier kan gis en frist på opptil tre måneder for selv å besørge utbedringen. Ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, også dersom det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

I de tilfeller der det oppstår en skade i én eller flere boliger som skyldes installasjon(er) som er omfattet av aksjeeiers vedlikeholdsplikt, men som dekkes av gårdens forsikringsselskap, skal egenandelen dekkes av aksjeeieren i den boligen der skaden har oppstått.

Der en aksjeeier foretar tekniske eller bygningsmessige endringer eller installasjoner ut over gårdens opprinnelige, er det aksjeeierens plikt og ansvar å besørge vedlikeholdet. Hvis installasjonen eller endringen krever rutinemessig ettersyn eller renhold, eller hvis det må tegnes en servicekontrakt for installasjonen, er det aksjeeierens ansvar at krav oppfylles på en slik måte at det ikke medfører økonomisk belastning for selskapet.

For å sikre økonomisk evne til å dekke skade på egen eller andres enheter stilles det krav til at alle aksjeeiere er innboforsikret.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom en bolig dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet er også ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører til boligene, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og av tekniske innretninger av enhver art, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid besørges av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke anledning til å koble avtrekksvifter til luftepipene eller til luker på yttervegg.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Der en bygningsmessig endring blir pålagt av det offentlige, må aksjeeierne følge pålegg som blir gitt, for at en endring skal kunne utføres. AS Erling Skjalgssøns gate vil i en slik sammenheng ikke være forpliktet til å gi noen økonomisk kompensasjon til den eller de aksjeeierne som berøres av pålegget.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel pr.

1. januar 2006. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller av eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser¹ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

¹ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trer i kraft.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre²

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen én måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Aksjeeieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og har talerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, dersom det ikke er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. De har begge rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med én rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse. Med mindre en aksjeeier reserverer seg skriftlig mot at innkallingen sendes som epost, skal epost benyttes.

² Reglene suppleres av aksjeloven kap. 5 og 6.

Innkallingen skal skje etter følgende prosedyre: Varsel om ordinær generalforsamling skal sendes ut minimum fem uker før generalforsamling skal holdes. Varselet skal inneholde tid og sted for møtet, samt informasjon om at saker aksjonærene vil ha tatt opp, må fremmes skriftlig for styret innen tre uker (med tillegg for bevegelige helligdager) før generalforsamling. Innkallingen skal sendes aksjonærene minimum én uke før generalforsamling, og den skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal følge innkallingen.

Hovedinnholdet i saker som krever minst 2/3 flertall, skal følge innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig fra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Bli det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og på aksjeselskapets bekostning, innkaller til generalforsamling.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling skal gis med minimum en ukes varsel.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- godkjenning av selskapets årsregnskap og styrets årsberetning
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen eller som etter loven eller vedtektene skal behandles på generalforsamling

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir én stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr. 44 1997 (§§ 5-18 (vedtektsendring), 5-19 (kvalifisert flertall) og 5-20 (krav om enstemmighet)). Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst 2/3 av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og to andre personer valgt av generalforsamlingen blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, hvorav den ene skal være styreleder. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall og tjenestegjør ett år om gangen.

Styreleder velges av generalforsamlingen.

Det skal i tillegg til styret velges tre vararepresentanter. Disse har møterett og uttalerett på styremøter og trer inn i styret i prioritert rekkefølge ved styremedlemmers forfall.

Dersom det forventes ekstra arbeidsbelastning for et styre, har generalforsamlingen anledning til å velge to ekstra styremedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendige for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall, skal vararepresentant(e) innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opptil seks måneders varsel.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsføreren må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER FOR AS ERLING SKJALGSSONSGT 23

FELLESROM

1. Brannforskriftene forbyr plassering av gjenstander i oppgangene, i portrommet, på loft eller i kjeller (utenfor egne boder). Det må derfor ikke stå gardintrapper, emballasje eller annet utenfor kjøkkendørene.
2. Gårdsplassen må ikke opptas av gjenstander som tilhører beboere. Sykler og annet sportsutstyr skal oppbevares i sportbodene, dog kan barnevogner i daglig bruk av oppgangens beboere tillates oppbevart nederst i trappegangene såfremt dette ikke hindrer ferdselen.
3. Motorkjøretøyer må ikke kjøres i bakgården.

RENHOLD AV FELLES ROM

4. Det må ikke tilgrises i trappeoppganger eller portrom, på fortauer, utvendige trapper, kjeller, loft, gårdsplass eller i søppelboden. Det er strengt forbudt å sette søppel i trappeganger eller utenfor søppelkassene. Avfall som er for stort til å gå i søppelkassene skal pakkes i plastsekker, påsettes betalingsmerke for bortkjøring (kan kjøpes av vaktmesteren eller styreformannen) og plasseres for avhenting i samråd med vaktmesteren. Beboerne er selv ansvarlige for bortkjøring av byggeavfall. Det må ikke settes festfakler e.l. på utvendige trapper.

VASK AV TRAPPER, KJELLER- OG LOFTSGULV

5. Enhver er forpliktet til å gjøre rent etter egne aktiviteter som medfører tilsmussing eller bæss. På anmodning er beboerne forpliktet til å gi rengjøringspersonale varmt vann og utslagsmulighet, og enhver må selv gjøre rent under sin dørmatte.

KLESVASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING

6. Maskinvask av tøy i leilighetene må bare skje i godkjent vaskemaskin montert av autorisert rørlegger. Vaskemaskinen må monteres slik at den ikke støyer eller rister unødige. Bruk av tørketrommel/skap må bare skje i rom med tilstrekkelig avtrekk.
7. Tørrking av tøy skal prinsipielt skje på tørkestativene på gårdsplassen eller loftene (timelister utarbeides ved behov). På loftet må det ikke henges tøy som drypper. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting på gårdsplassen på helligdager eller i tiden mellom kl 1800 på lørdag og kl 0600 påfølgende mandag. Lufting eller tørk av tøy må ikke skje ut av vinduer. Tøy o.a må ikke luftes eller tørkes på balkongene høyere enn balkongkanten.
8. Banking av tøy, tepper etc. må ikke skje i trappeganger, ut av vinduer eller ut over balkonger, men kun på gårdsplassen på dagtid når det ikke henger tøy til tørk der.

VEDLIKEHOLD

9. Beboerne skal sørge for vedlikehold og rengjøring av egne balkonggulv, slik at vann ikke blir stående på gulvet, men fritt kan renne vekk gjennom sluket. Det må ikke legges tepper på balkongulvene som hindrer vann fra å renne ned i sluket.
10. Inngangsdørene og garasjeportene skal behandles varsomt. Det er ikke tillatt å dytte opp inngangsdørene med sykkelhjul e.l. Alle utvendige dører (med unntak av forretningenes) skal til enhver tid holdes lukket og låst. Vinduer i kjøkkenoppgangen kan holdes åpne for lufting, men de skal lukkes ved regn og vind og må ikke stå åpne om natten. Takluker på loftet skal kun åpnes og lukkes av vaktmesteren.
11. Ringetablåene ved inngangsdørene og postkassene skal ha normerte navneskilt som skaffes av vaktmesteren. Klistermerker, med unntak av Postverkets, må ikke settes på postkassene.
12. All utvendig maling, også på balkongvegger og vinduskarmer skal kun skje etter forutgående godkjenning av styret og kun fastlagte farger må brukes. Duk på markiser skal ha enhetlig farge fastlagt av styret.
13. Det er ikke tillatt å fjerne løse sprosser fra vinduene. Ødelagte eller bortkomne sprosser skal erstattes av beboer.

REPARASJONER

14. Den enkelte aksjonær kan selv velge håndverkere til reparasjoner eller oppussing av egen leilighet. Vaktmesteren kan forespørres om mindre reparasjoner og håndverksarbeid. Alle arbeider som aksjonæren vet eller tror vedrører gårdselskapet skal imidlertid gå via styret.
15. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det elektriske opplegg i egen leilighet er i forskriftsmessig stand og beboere er forpliktet til å følge vanlige sikkerhetsregler for bruk av elektrisk strøm og elektriske apparater. Forøvrig gjelder som husordensregler også særskilte instruksjoner vedrørende elektriske opplegg, vvs-anlegg, antennesystemer og tilsvarende som til enhver tid er gitt i eiendommen.

MONTERING AV SKILT ETC.

16. Det er generelt forbudt å anbringe montre, automater, skilt, plakater eller oppslag av enhver art på eiendommen, i eller innenfor vindu eller utgangsdør, samt å montere individuelt elektrisk, elektronisk eller mekanisk utstyr på vegger, balkonger eller tak. Unntak fra denne regel er montering av markiser som er skriftlig godkjent av styret. Spesielle unntak for forretningsvirksomhet forutsetter forutgående, skriftlig godkjenning av styret.
17. Mekanisk dampflette/avtrekk må ikke monteres gjennom yttervegg og ikke kobles til bygningens luftesjakter.

BRANNFORSKRIFTER

18. Beboerne skal følge gjeldende brannforskrifter. Spesielt skal oppbevaring av paraffin og andre brennbare/eksplosive stoffer følge forskriftene for slik oppbevaring. Bruk av åpen ild i kjeller eller på loft er forbudt.

DYREHOLD

19. Kjøledyr kan bare holdes etter forutgående godkjenning av styret og etter de retningslinjer styret fastsetter. Det må ikke legges ut mat til fugler på bakkenivå (trapper, fortau, gårds plass).

NABOHENSYN

20. Det er forbudt å sjenere naboer med støy, matos eller lukt. Det må ikke luftes gjennom entré- eller kjøkkendør.
21. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i huset. Mellom disse tidspunkter er det ikke tillatt å bruke støyende akkustiske, elektriske eller elektroniske instrumenter, maskiner eller apparater eller på annen måte lage støy som generer naboer. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller holdes selskap utover kl 2300 skal naboer og oppgangens øvrige beboere varsles på forhånd - slik varsel fritar imidlertid ikke fra alminnelig hensynsfullhet overfor naboene.

UNDERVISNING

22. Sang- eller musikkundervisning i leiligheten krever forutgående, skriftlig samtykke av styret.

GENERELT

23. Det er forbudt å drive erhvervmessig salg av seksuelle tjenester, herunder salg av pornografisk materiale av enhver art, eller erhvervmessig distribusjon av rusmidler i/fra leilighetene.
24. Dersom beboers barn ødelegger eiendommen, f.eks. ved maling (graffiti), er barnets foresatte ansvarlig overfor eiendommen for utbedring av skadeverket. Barnets alder spiller i denne sammenheng ingen rolle.
25. Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Som beboere anses i denne sammenheng også husstandsmedlemmer, fremleietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Disse husordensregler erstatter alle tidligere bekjentgjorte husordensregler.

Januar 1996

Nabolagsprofil

Erling Skjalgssons gate 23B - Nabolaget Frogner - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

| | | |
|---|--------|--------|
| Odins gate Linje 20 | 2 min | 0.2 km |
| Frogner plass Linje 12 | 5 min | 0.4 km |
| Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 20 min | 1.5 km |
| Majorstuen T-bane, buss, trikk | 21 min | 1.5 km |
| Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer | 21 min | 1.6 km |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser | 18 min | 1.4 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser | 19 min | 1.4 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser | 24 min | 1.7 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser | 26 min | 1.9 km |
| Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser | 20 min | 1.5 km |
| Wang Toppidrett 18 klasser | 22 min | 1.6 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

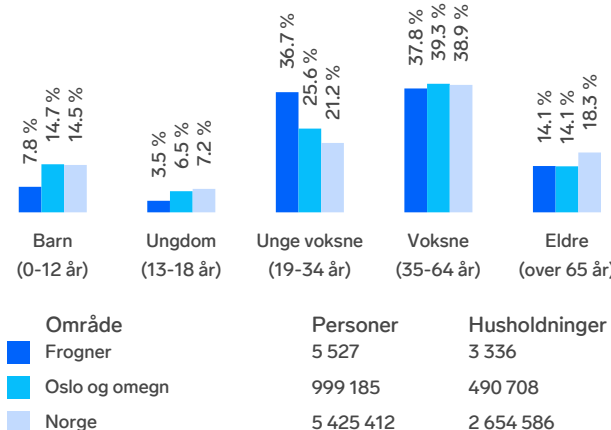
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Schafteløkken Menighets barnehage (1-...) 24 barn | 1 min | 0.1 km |
| Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn | 3 min | 0.2 km |
| Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 31 barn | 7 min | 0.5 km |

Dagligvare


| | | |
|-----------------------------------|-------|--------|
| Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent | 3 min | 0.2 km |
| Coop Prix Bygdøy Allé | 4 min | |




Primære transportmidler


1. Buss
2. Trikk
3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

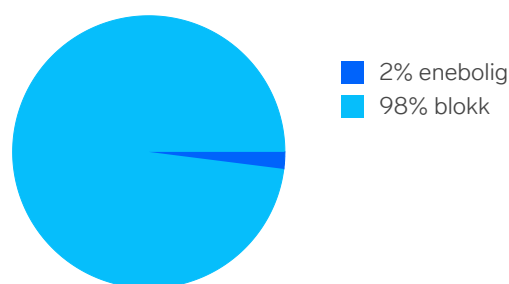
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Frognerparken Tennisanlegg | 11 min  |
| Tennis | 0.9 km |
|  Frogner stadion | 13 min  |
| Fotball, friidrett | 1 km |
|  EVO Sjølyst | 15 min  |
|  SATS Sjølyst | 15 min  |

Boligmasse



«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

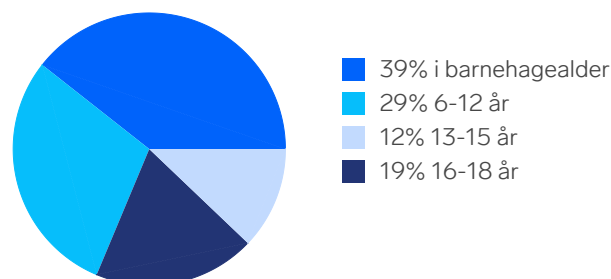
Sitat fra en lokalkjent



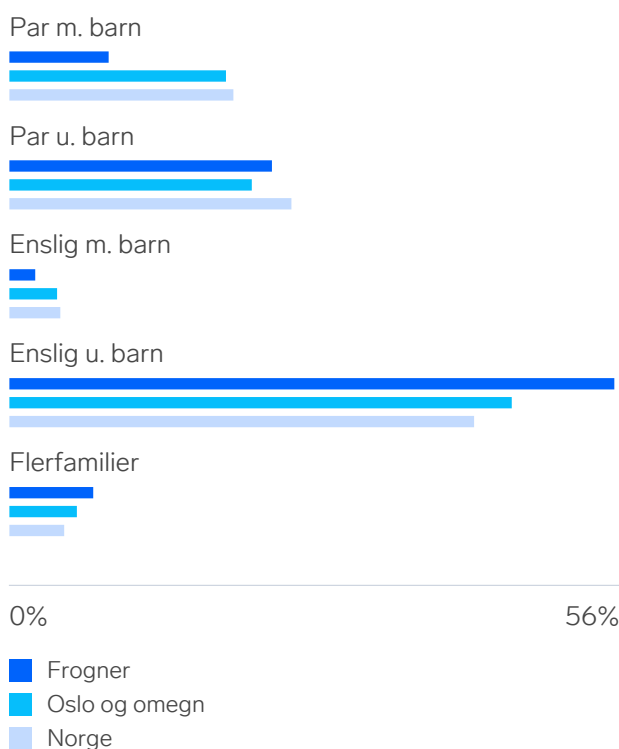
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Tårnhuset | 16 min  |
|  Apotek 1 Frogner | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 62% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

