

# Vedtekter

for Teisen Park borettslag org. nr. 952556819

vedtatt på generalforsamling den 23.05.2013.

Endret på generalforsamling den 08.06.2020.

Endret på generalforsamling den 01.06.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Teisen Park borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

### **4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. De andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

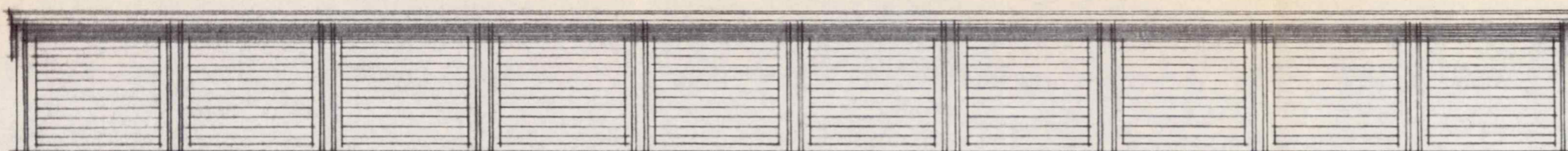
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

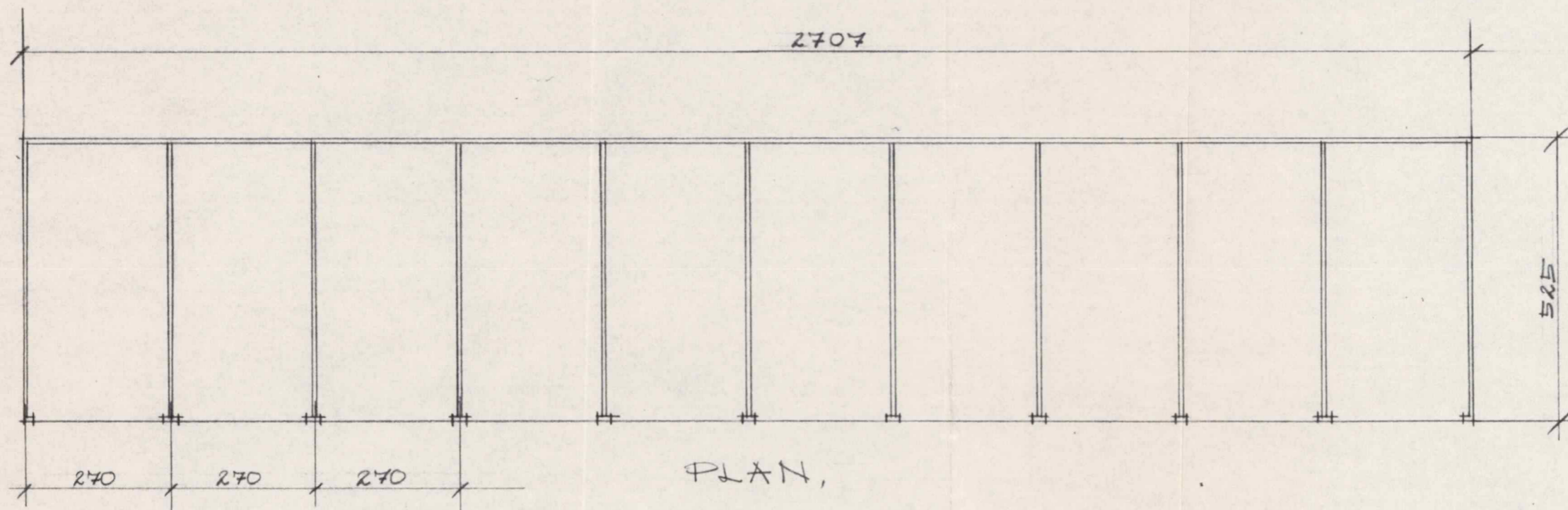
**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



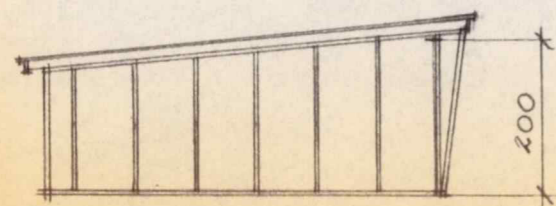
FRONTFASADE.

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
8 NOV. 1968

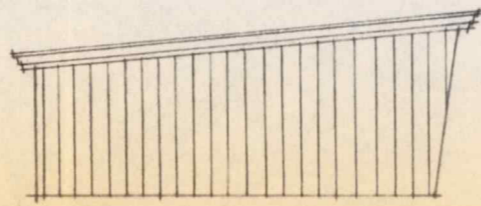


PLAN,

10 STK GARASJER. *H.*



SNITT



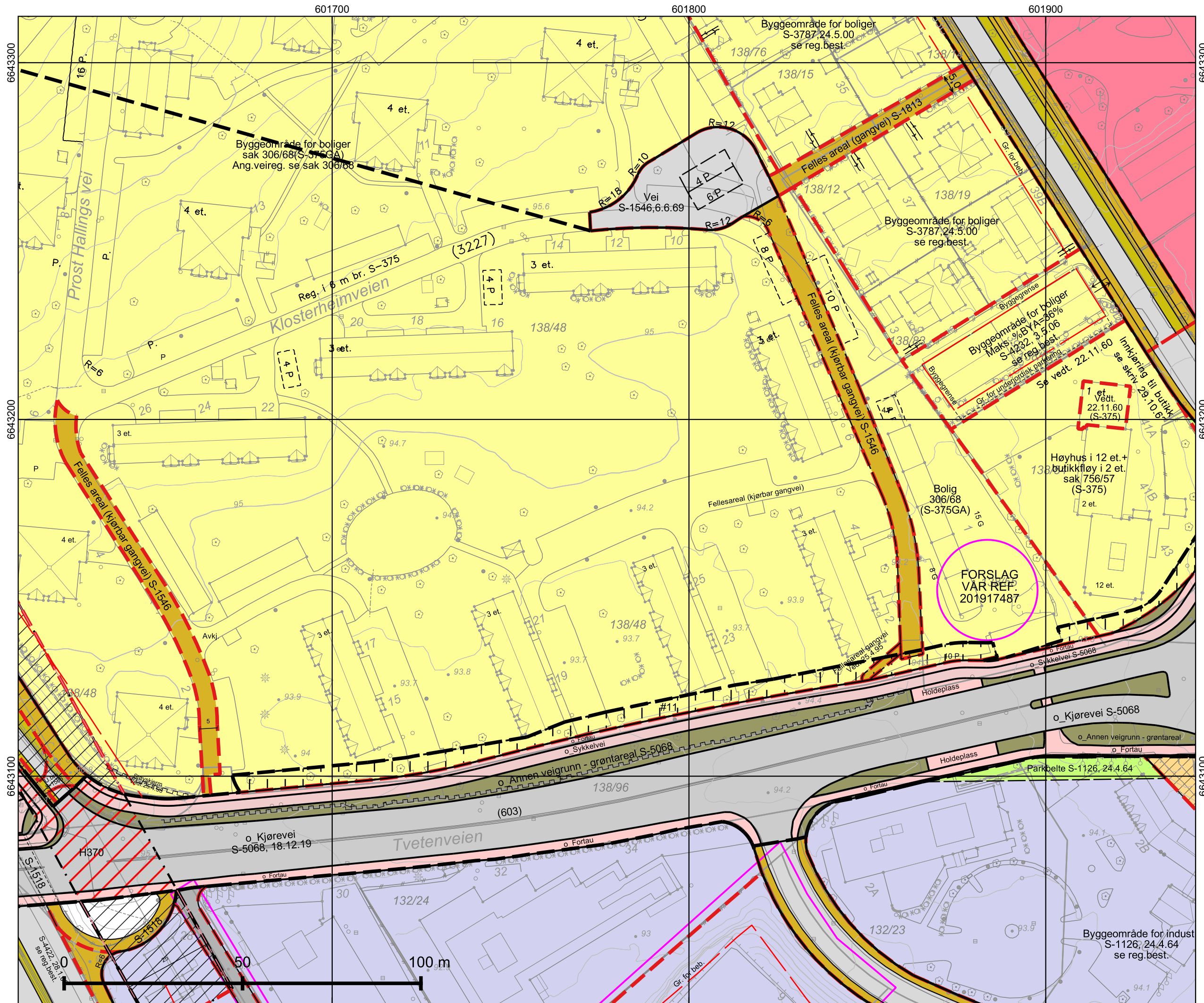
GAVL-FASADE.

TEISEN GARASJELAG <sup>1/2</sup>,  
PROST HALLINGS VEG,

PLAN, SNITT OG FASADER,  
MÅL 1:100,

"HARALDSTADS GARASJER."

1



Dato: 21.01.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000



Originalformat: A3  
 Adresse: KLOSTERHEIMVEIEN 2

Gnr/Bnr: 138/48  
 PlottID/Best.nr: 326455/ 86504044

Deres ref.: 62747/ MARSUN

Kommentar:

**Reguleringskart**

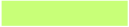

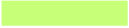

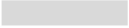










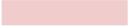


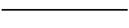

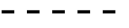




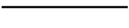
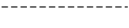


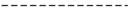
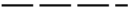

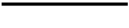







- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	41 - Turvei/skiløype		
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	73 - Felles gangareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Regulert stoyskjerm		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

# Nabolagsprofil

Spektrumveien 1 - Nabolaget Helsefyr/Teisen - vurdert av 215 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Prost Hallings vei Linje 76	4 min	0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min	1 km
Helsefyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min	1.2 km
Helsefyr T-bane, buss	16 min	1.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min	4.7 km

## Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	8 min	0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	18 min	1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	25 min	1.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	28 min	2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	20 min	1.4 km
Valle Hovin videregående skole	14 min	
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min	1.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

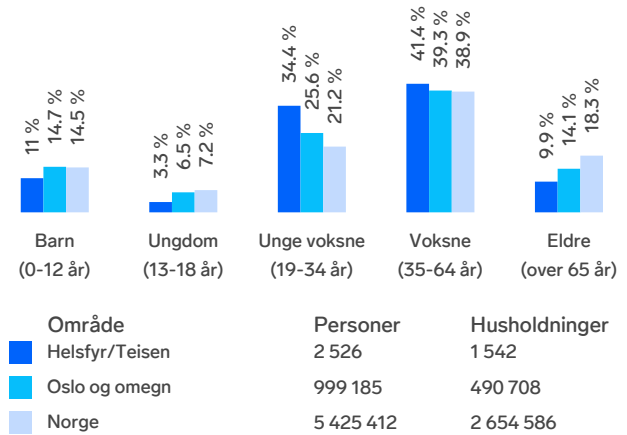
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	6 min	0.5 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min	0.7 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	10 min	0.7 km

## Dagligvare

Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	10 min	0.7 km



## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



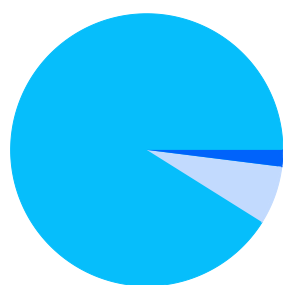
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

## Sport

Teisenparken balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Youngslunden ballplass Ballspill	6 min	0.4 km
EVO Teisen	11 min	
FitnessXpress Intility Arena	15 min	

## Boligmasse



2% enebolig  
92% blokk  
7% annet

«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

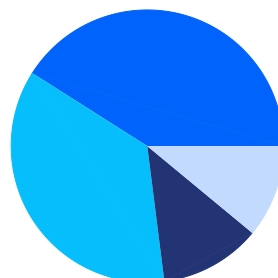
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Ulven Torg	20 min
Vitusapotek Bryn	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
11% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

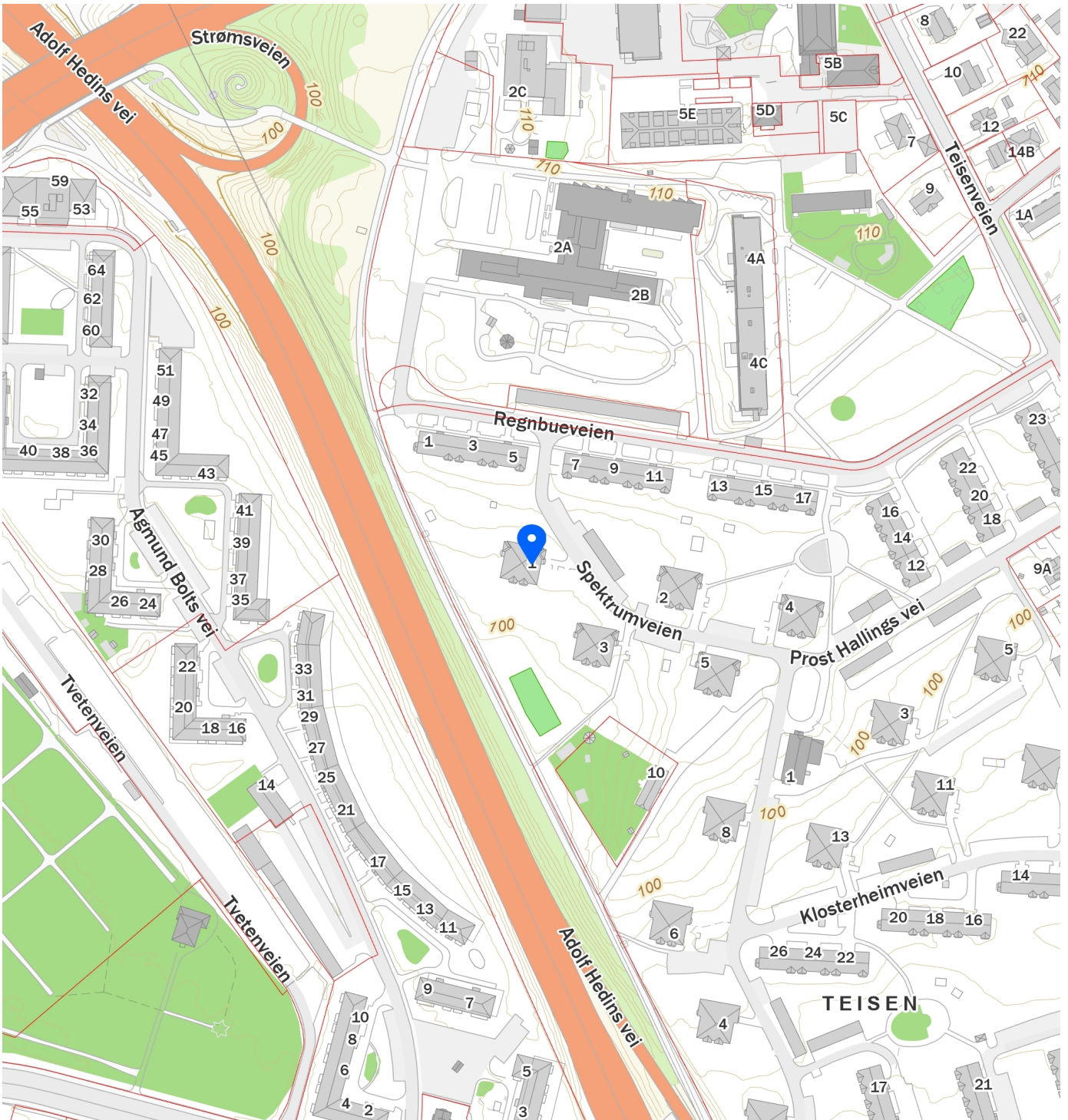
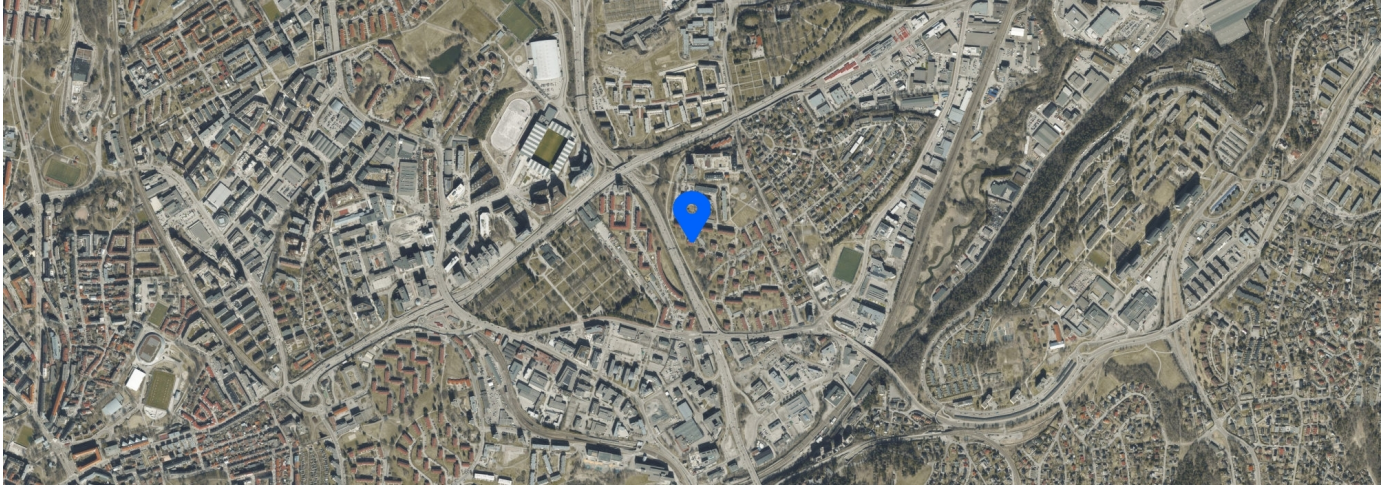


0% 60%

Helsfyr/Teisen  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Husordensregler for Teisen Park borettslag

Vedtatt på generalforsamling 22.5.2014, endret på generalforsamling 22.5.2017, 08.06.2020, 01.06.2022, 22.05.2023, 29.04.2024

## § 1. GENERELL INFORMASJON

- 1.) Teisen Park Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier boligmassen og tomten. OBOS er vår forretningsfører, og har ikke noe eierskap i borettslaget. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.
- 2.) Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter – den sikrer alle som bor i Teisen Park borettslag ro og orden, og hygge i hjemmet.

## § 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

- 1.) Beboere skal respektere grøntanleggene og følge henvisninger fra vaktmestre og styret. Borettslagets område blir vedlikeholdt av vaktmestrene og et eksternt gartnerfirma.
- 2.) Styret setter dato for fellesdugnad i god tid før 17. Mai. Styret oppfordrer alle i hver oppgang å delta. Egeninnsats utenfor egen blokk, utenom dugnaden, er velkommen.
- 3.) Organisert fotballsparking, tennis, ishockey, ballkasting og andre aktiviteter som kan gjøre skade på personer eller eiendom henvises til idrettsplassen "Knekkebrød banen" (ligger bak Spektrumveien 3). Småbarn kan leke så mye de vil på gressplen, så lenge det ikke er fare for at vinduer etc. kan bli knust.
- 4.) Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy på stikkveiene og parkeringsplassene. Bruk av kjøretøy skal ikke være til sjenanse for eiendom og grøntanlegget. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på borettslagets område.
- 5.) Fyrverkeri må tennes i god avstand fra husene og ikke rettes mot noen av husene. Den eller de beboere som medvirker til at skade påføres borettslagets eiendom står ansvarlig og må dekke eventuell skade.
- 6.) Det er ikke tillatt å foreta utvendige bygningsmessige endringer.

## § 3. KJELLER, OPPGANGSRUM, LOFT OG BALKONGER

- 1.) Ingen må sette; ski, kjelker, sykler, leker eller lignende i trapperommet i 1. etasje, utenfor entredørene, i kjeller- eller loftsgang. Oppbevaringsrommene i kjelleren skal benyttes til plassering av disse tingene. Oppbevaring av ødelagt utstyr på fellesområdet er ikke tillatt, og dette vil bli fjernet uten varsel når. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk kan stå i oppgangen, i de oppgangene der det er plass til vognen/rullatoren, uten at denne er til unødvendig hinder for andre.
- 2.) Inngangsdørene, loft- og kjellerdør skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.
- 3.) Røyking eller bruk av åpen ild er forbudt i oppgang, kjeller eller på loftet. All bruk og lagring av brennbare eller illeluktende væsker er forbudt. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motor/kjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.
- 4.) Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med leilighetsnummer. Det er andelseiers ansvar og sørge for at boder er merket. (Hver leilighet har i hovedsak en stk loftsbod og to stk kjellerboder).
- 5.) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongen. På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- 6.) Det er ikke tillatt å foreta utvendige bygningsmessige endringer.

#### **§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL**

- 1) Både av hensyn til miljøet og som følge av krav om kildesortering fra renovasjonsetaten er det viktig at følgende regler følges;
  - a) I søppelkontainerene for restavfall skal det kun kastes husholdningsavfall, som skal pakkes i plastposer og knyttes med dobbel knute. Man skal til enhver tid følge aktuelle regler og benytte seg av riktig pose for kildesortering av plast og matavfall.
  - b) Papir skal kastes i papirkassene.
  - c) Glass skal kastes i glasskontainer utenfor Klosterheimveien 22 og mellom Regnbueveien 11 og 13.
  - d) Sjøppel som er for stort til å få plass i søppelcontaineren kan ikke settes igjen i søppelskuret. Dette må kastes på Rusken.
  - e) Spesialavfall må hver enkelt beboer selv levere inn til kommunenes deponier.
- 2) Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å kastes i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Avfall kan ikke kastes i fargede/sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen:
  - a) Glass, elektriske avfall og farlig avfall. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.
- 3) Ved totalrenovering av en leilighet må hver enkelt andelseier bestille egen konteiner.

#### **§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER**

Borettslaget har renholds avtale med et renholds firma som vasker oppgangene, nedgang til kjeller og loft. Trappegangen skal alltid være ryddig slik at de kan utføre nødvendig renhold uten nødvendig hindring. Det er ikke tillatt å sette fra seg skotøy, søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene i trappegangen.

#### **§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE**

- 1.) Alle andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers/beboers navn. Ved innflytting eller ønske om endring av navn kan vaktmester kontaktes for programmering av elektronisk ringetablå. Postkasseskilt kan bestilles fra flere leverandører, mer informasjon finnes på borettslagets nettside.

#### **§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS**

- 1.) For bruk av vaskeriet gjelder retningslinjer og instruksjoner somhenger i vaskeriet og er publisert på borettslagets nettside.
- 2.) Tørkeplassene kan brukes alle dager unntatt på søn-/hellig eller høytidsdager. Lufting og banking av tepper etc. utføres i løpet mandag til fredag, mellom kl. 09:00 og 18:00.

#### **§ 8. LUFTING**

- 1.) Reglen er enkel, lufting av tøy, tepper etc. ut gjennom vinduer og veranda som synsmessig skjemmer fasaden er ikke tillatt. Sengeklær, tøy etc. kan luftes under rekkverkets høyde på balkongen.
- 2.) Utlufting av leiligheten gjennom trappegangen er ikke tillatt.
- 3.) Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Andelseiere henstilles til å være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren bør luftes godt ut i sommerhalvåret.
- 4.) Alle andelseiere er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

## § 9. RO OG ORDEN

- 1.) Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 06.00 på hverdager. Natt mellom lørdag og søndag skal det være ro fra klokken 01.00 til klokken 09.00.
- 2.) Snekring, banking, drilling og annen støy fra oppussing er forbudt på søndager, helligdager og høytidsdager. På hverdager (mandag til lørdag) skal støy fra oppussing og lignende opphøre kl 20:00.
- 3.) Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 09:00 og etter kl. 20:00. Søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
- 4.) Ved oppussing av leilighet eller ved at man skal ha en fest, oppfordrer styret andelseierne til å informere øvrige andelseiere i oppgangen. Alle oppgangene har en informasjonsskinne som kan benyttes til dette formålet. Når naboen er forberedt, blir ofte klagen færre og bomiljøet bedre. Vis hensyn!
- 5.) Det er ikke tillatt med bruk av støyende treningsutstyr i leiligheten, eksempelvis tunge vektstenger, tredemøller eller annet utstyr som medfører kraftige trampe- og bankelyder.

## § 10. DYREHOLD

- 1.) Dyrehold er tillatt i henhold til Husleieloven, forutsatt at det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Naboer skal varsles før anskaffelse.
- 2.) Inntil to husdyr per andelseilighet er tillatt.
- 3.) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret på person eller eiendom i borettslaget. Eksempel: Skade på beplantning, skraper på dører og karmen.
- 4.) Hunder og katter må være i bånd på borettslagets område og skal ikke luftes på lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Urinering på bygninger eller borettslagets øvrige eiendommer er ikke tillatt. Det anmodes om å holde avstand til blokkene når dyret skal gjøre sitt fornødne.
- 5.) Innendørs dyrehold må ikke komme ut av kontroll og skape hygieniske problemer eller ulemper for andre.
- 6.) Ved berettigede klager fra naboer om brudd på husordensreglene eller at retningslinjene for dyrehold ikke følges, må dyreeieren enten fjerne dyret eller komme til enighet med klageren. Ved tvilstilfeller avgjør styret, etter dialog med partene om en klage er berettiget.
- 7.) Det er forbudt å legge ut mat til ville dyr og fugler i borettslagets fellesområder. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, mus og rotter.

## § 11. VVS OG ELEKTRO

- 1) Det må ikke kastes avisopprull, sanitetsbind, filler og lignende i toalettene som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalett-papir. Skader som oppstår på grunn av uvetting adferd, tilfaller andelseieren. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås.
- 2) Ifølge våtromsnormen skal badetrom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøremembran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet / kjellerrom. Alle leiligheter i Teisen Park Borettslag har membran på gulvet. Ikke alle bad har membran på vegg.
- 3) Ved all form for ombygging, oppussing, rehabilitering o.l. i leiligheten, skal det benyttes godkjente håndverkere på de områdene dette er påkrevet etter lov og forskrifter, eksempelvis autorisert elektriker, rørlegger, tømmer e.l.

- 4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.
- 5) Avtrekksvifter på kjøkken og bad som trekker luft ut av boligen er ikke tillatt. Kjøkkenventilator må være av typen kullfiltervifte.

#### **§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)**

Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte ringetablå og postkasse med sitt og andelseiers navn.

Andelseier som ønsker å fremleie skal henvende seg til OBOS, som forretningsfører, for å få søknadsskjema. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.

Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år tillates uten søknad. Såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

#### **§ 13. PARKERING**

Borettslaget har et eget regelverk for parkering av biler på borettslagets tomt, dette er publisert på borettslagets nettside. Parkering av campingvogner, båter og lignende er som hovedregel ikke tillatt på borettslagets område. Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt. Søknad om, eller oppsigelse av parkeringsplass, kan rettes til OBOS som administrerer utleie av parkeringsplassene. Generelle spørsmål om parkering kan rettes til styret.

#### **§ 14. VAKTMESTER**

Vaktmesteren skal følge sine instruks og påse at husordenen blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbrukt til styret. Som borettslagets ansatte har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Man bør helst ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden.

#### **§ 15. STYRET**

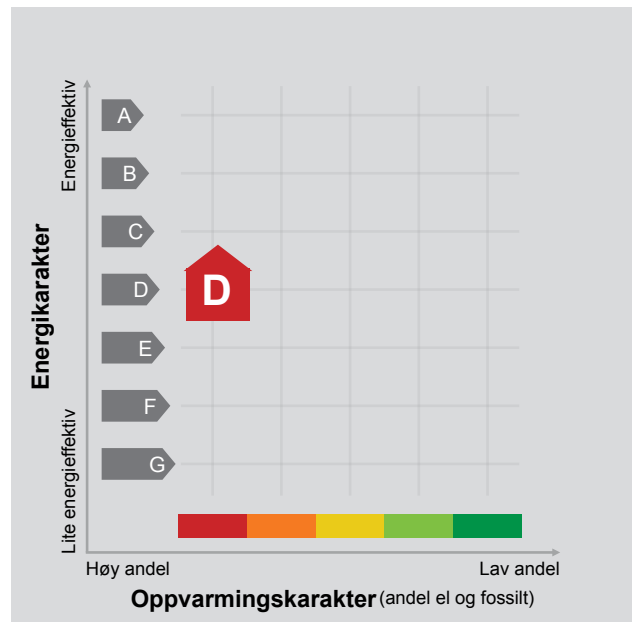
Henvendelser til styret bør sendes inn via Vibbo.no eller per papir i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1. Dette for å sikre at alle henvendelser blir besvart. Meldinger fra styret til borettslaga skal gjelde på samme vis som husorden bestemmelser.

#### **§ 16. FELLES ANSVAR**

- 1.) Alle i Teisen Park Borettslag plikter å møte hverandre med respekt og høflighet, både muntlig og skriftlig.
- 2.) Vi må alle, påse at reglene blir fulgt, slik at vi kan ha et trivelig, rent og ryddig borettslag.

# ENERGIATTEST

Adresse	Spektrumveien 1
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81305560
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-69394
Dato	21.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1953  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 80  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Spektrumveien 1	81305560	H0202	0	0	263

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	80 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	80 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	192 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.6.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 501 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,26 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 336 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,26 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 501 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 501 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 501 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

G.nr. 138 B.nr. 48  
 Tomt nr.  
 Parsell nr.  
 Bilag nr. 1

**AKER KOMMUNE**  
 BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3858  
 Dat. 16/12-49  
 Antall bilag

bl. 22

**EKSPEDISJONS-DOKUMENT**

4.

angående Våningshus

Leil. 7/2 8/3.

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
<u>Oslo Bolig og Sparerlag</u>	<u>Tusen</u>	<u>Murm. Josef Andresen,</u>
	Tomt nr. _____	<u>Bernh. Getzgt. 3, Oslo.</u>
	til <u>Fredensveien</u>	<u>Kort sendt 16/11-50.</u>
adr. <u>Troggata 17</u>	Sendt vegsjefen: <u>20/12-49</u>	
<u>Oslo</u>	Retur: _____	Bebygget areal: _____
	Gebyr: _____	1. etasje. <u>800 (260) M+B.</u>
<u>Anmelder:</u>	Tillatt påvist: _____	2. etasje. _____
<u>Ark. nr. Frode Rimnes</u>	Ferdigattest: _____	<u>4. - 800 E</u>
<u>Olav Tveden</u>	Forespørsel angående ferdigattest sendt: _____	Garasje _____
<u>Stjell Bollevisen</u>		Uthus _____
adr. <u>Rom 307</u>	Vegsjef: (ang. veg) <u>16/11-50</u>	Fasaderåd: <u>13/12-49 R.O.</u>
<u>Lampfjendsmat</u>	Brannsjef: _____	Brannsjef: _____
<u>Oslo</u>	Kloakkvesenet: _____	Helseråd: _____
		Regl. vesen: _____
		<u>Graaving sendt 3/3-50.</u>

Oslo. jøtgen og m. plan i bl. 18  
Fasaderåd  
Bev. v.  
Helse råd  
Bygn. råd  
20/12-49/MH.

Bilag: 3-12  
 Kan anbefales godkjent.  
 Oslo fasaderåd  
2/1-50 J.M.

Overendes Oslo helseråd under henvisning

til bilag nr. 2-12

Oslo Kommune, bygningskontrollen den 3/1 1950

R. Valde

Ad. våningshus på gnr. 138, bnr. 1, blokk 22,  
Tvetenveien, Bilag 2-12.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll, Aker-avd.,

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelse:

Kjeller:

Vaskerom må få avtrekk til egen ventilasjonspipe.

Søppelrom må få frisklufttilførsel direkte fra det fri gjennom isolert kanal med minst 400cm<sup>2</sup>. tverrsnitt.

Søppelrom må gjøres så stort at det blir god plass til 6 kasser.

Friskluftventilene må plasseres i kjellergang (ikke i bodene), og luften føres inn gjennom isolerte kanaler. Det må være åpninger over og under boddørene for luft sirkulasjon.

Trappehuset må ha lufteåpning på topp, med fritt tverrsnitt 4% av trappehusets. Åpningen reguleres med spjeld.

1.- 4. etasje.

Kjøkken og bad-w.c.rom må ventileres etter gjeldende regler.

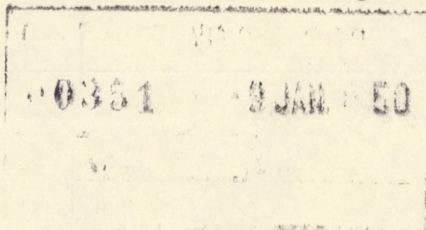
Balkongdørene må gjøres dobbelte.

OSLO HELSERÅD, Aker-avd, den 6. januar 1950.

Etter fullmakt:

*Arild Sonning*

Arild Sonning.



*Bjørn Jørgensen*

Bjørn Jørgensen.

*brekkles 109,50 A*

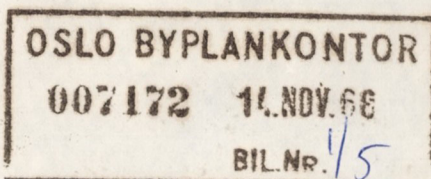
19

Eksp.

Sign.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
138/48 Seksj. H.Prost Hallings vei 2 B.	68/3302	1
Arbeidets art	Innlevert	
Garasjer.	8/11-68	
Bygningens art		
Byggherre	Teisen Garasjelag A/L v/Henning Dahl Prost Hallings vei 2 B, Oslo 6.	
Byggemelder	E. Haraldstad A/S v/Entr. E. Skoglund, Odingsgt. 10, Oslo 2.	

12 NOV. 1968

*Laila Mostad.*

BG/RBø-Jnr. 7172/68  
Gnr. 138 bnr. 48, Prost Hallings  
vei 2 B.  
Garasjer, seksjon H.  
Bygningskontrollens ekspedisjon av 12.11.68.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

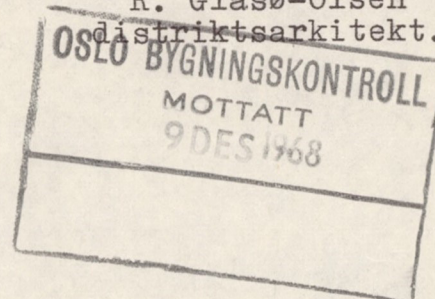
Det foreligger vedtatt reguleringsplan for området, sak 306/68. Planen skal stadfestes på grunn av opphevelse av offentlige veier. Garasje- og parkeringsplassers beliggenhet trenger ikke til stadfestelse. Den innsendte byggemelding er i overensstemmelse med den vedtatte plan og kan anbefales godkjent.

Forøvrig vises til vår påtegning av 3.12.68 på kartene.

Oslo byplankontor, den 7. desember 1968.  
detaljplanavdelingen

*A. G. Bjerke*  
A. G. Bjerke  
avd.sjef.

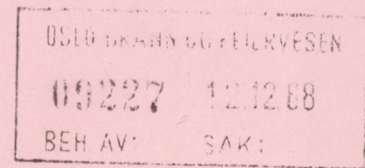
*R. Glasø-Olsen*  
R. Glasø-Olsen  
distriktsarkitekt.



Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	Innlevert	
	Bygningens art		
	Byggherre		
	Byggemelder		

138/48 Seksj. H.Prost Hallings vei 2 B.68/3302  
 1  
 Garasjer.  
 8/11-68  
 - 9 DES. 1968  
 A. Larsen  
 Teisen Garasjelag A/L v/Henning Dahl  
 Prost Hallings vei 2 B, Oslo 6.  
 E. Haraldstad A/S v/Entr. E. Skoglund, Odingsgt. 10, Oslo 2.

Saksbehandler: K.L. Hansen/KK  
 J.nr. 9227/68.



Sendes til Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen gjelder en garasje for 10 biler.

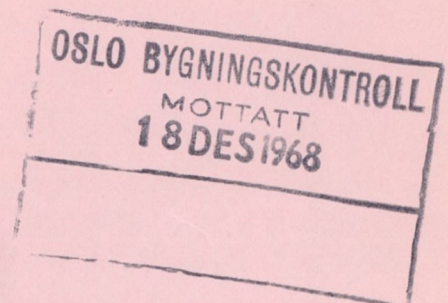
Garasjen føres opp av tre.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at garasjen seksjoneres for hver 4. bil med en vegg kledd på begge sider med brannherdig kledning kl.B.15.

Oslo brannvesen, avd.III, den 13. desember 1968.

*T. Moe*  
 T. Moe

*K.L. Hansen*  
 K.L. Hansen



**OSLO KOMMUNE**

RH/LH

Nota nr.

**007**

BYGNINGSKONTROLLEN

Trondheimsvn. 5 III \*207210

Matr.nr. 138/48 seksj. H. Prost Hallingsv. 2 B.	Journalnr. 68/3302
Arb. art. Garasjer	Dato 2/1-69

E. Haraldstad A/S,  
v/Entr. E. Skoglund,  
Odinsgt. 10,

Oslo 2.

Beløpet betales til:  
Regnskapsdirektøren,  
Hovedkassen.  
Trondheimsveien 5 I  
kl. 9-14, lørd. kl. 9-13  
Bankgironr. 44032/40.  
Postgironr. 344 71.

*Ta med denne nota ved  
innbetaling i kassen.  
Brukes bank eller post-  
giro, vennligst oppgi  
nota nr.*

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.

I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 110,-	kr. 65,-	kr. 175,-

6  
/ 1.69

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt såsnart det foreligger melding om at beløpet er betalt.

Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.	
6	stark.

# Erklæring

vedrørende

Gnr. 138 bnr. 48 seksj.H. Prost Hallings vei 2 B.

Garasjer.

Eiendom

68/3302

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

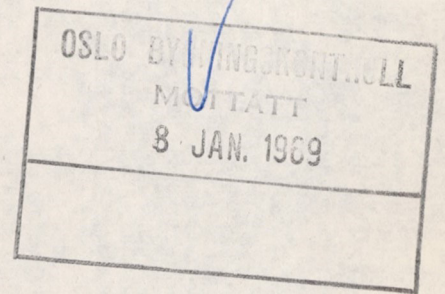
Den 2/1-69 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning:

**manglende frostfri fundamentering.**



Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den.....

*Hemming Dahl*  
Byggherrens underskrift.

For vegne av Oslo kommune som hjemmelstnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 7/1 1969

Polisjefen

*[Signature]*  
Skjøtnehavers underskrift.

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglysing. Gebyr kr..... er betalt.

Oslo byskriverkontor, den.....

Selskap 53  
Teisen Borettslag  
Prost Hallings vei 1

*[Signature]*  
Kare Lore

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.

Gebyr kr. 200 betalt.

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt den 8/1/69

For byskriveren

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Trondheimsveien 5 III \* 20 72 10

Søknad om ansvarsrett.

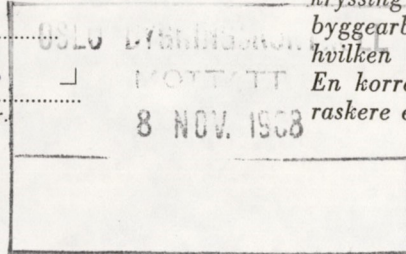
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

*H.*

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.) <b>Nybygg.</b>	Arbeidssted (adresse) <b>Prost Hallingsvei 2. b.</b>	Journalnr. <b>68/3302</b>
Bygningens art (f. eks. Boligblokk, Fabrikk, Garasje e. l.) <b>Garasjer for 10 biler.</b>		Gårdsnr. <b>138.</b> Bruksnr. <b>48.</b>
Byggherre <b>Garasjelag A/L, v/ herr. Henning Dahl.</b>	Adresse og telefonnr. <b>Prost Hallingsvei 2. b. 676133.</b>	

Herr

Entr. **E. Skoglund,**  
Søkerens fagtitel og navn  
**Odins gt 10.**  
Adresse  
**Oslo. 2.**  
Poststed  
**564202.**  
Telefon nr.



Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtitel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

Hele arb.  Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:

Trearbeid  Murarbeid  Arm. betong  Betong  Stålkonstr.  Rivning

For betongarbeider etter NS. 427 A angis etter oppgave fra konsulenten:

Spenningsklasse

Utførelsesklasse

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 5 november 1968.

*E. Skoglund*  
Søkerens underskrift.

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 5 november 1968.

*Henning Dahl*  
Byggherrens underskrift.

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.

Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo, bygningskontrollen, den

*15/11-68*  
*[Signature]*

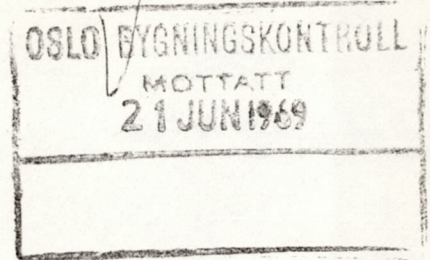
Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.



OSLO KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

TRONDHEIMSVEIEN 5  
TELEFON: SENTRALBORD 20 72 10



Gnr. 138 bnr. 48.

seksjon E, seksjon J, seksjon H,  
seksjon D, seksjon F.

Garasjer kontrollert.

18.6.69.

Pelle Melbyen.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240105		
Adresse	Spektrumveien 1				
Postnr.	0666	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?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> 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?	Protector forsikringselskap	Polise/avtalnr	2241028-1.1		
Selger 1 Fornavn	Marie	Etternavn	Berg Medby		
Selger 2 Fornavn	Lars	Etternavn	N Heitmann Rambøl		

## 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/fornytt?**

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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar

**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

**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

**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

Borettslaget har et lokale som man kan leie og et felles vaskeri som kan leies.

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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<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.
--------------------------	--

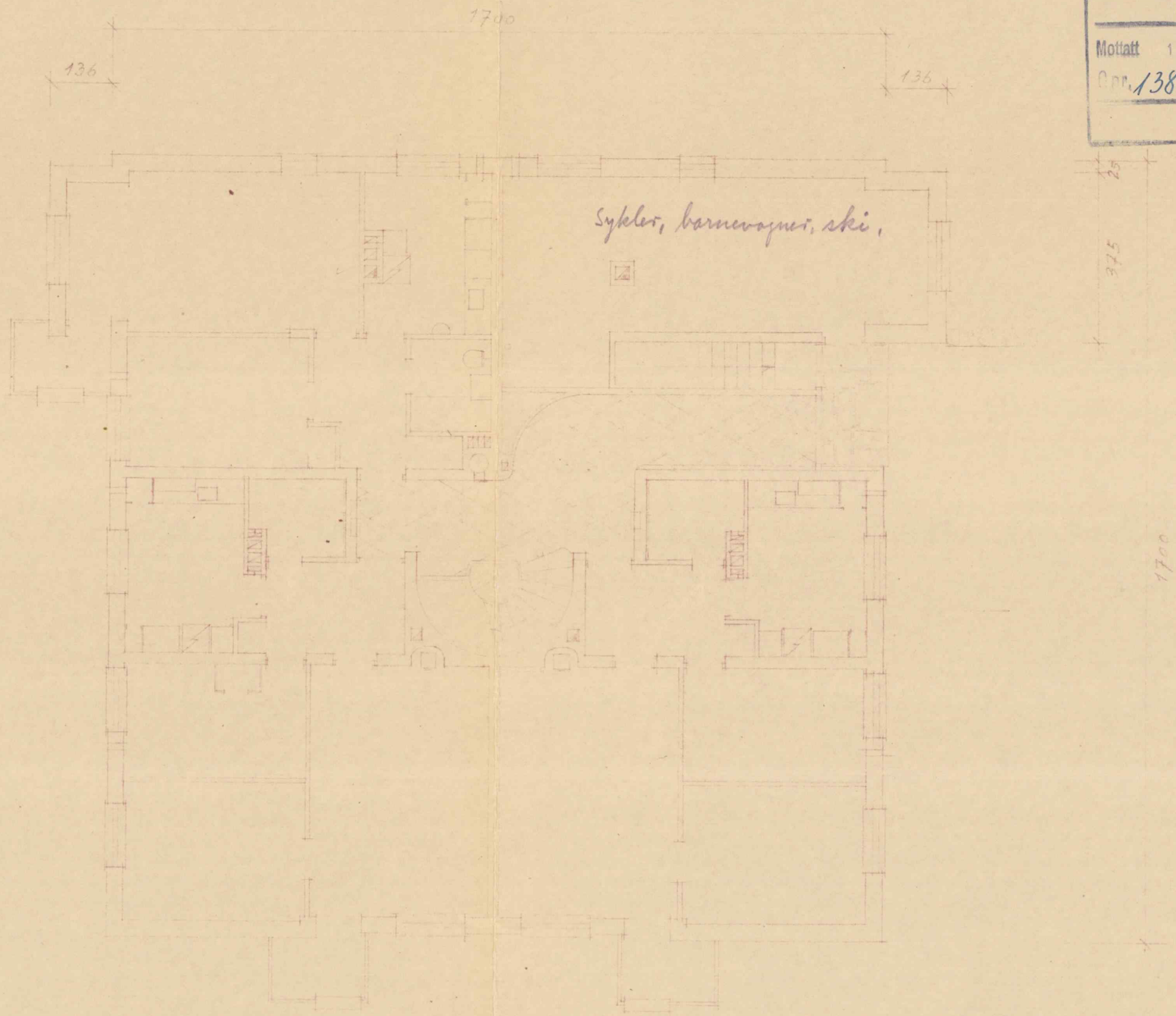
D.J.nr. 3858

Mottatt 16 DES 1949

Opp. 138 av Bnr. 1

M. 22

4



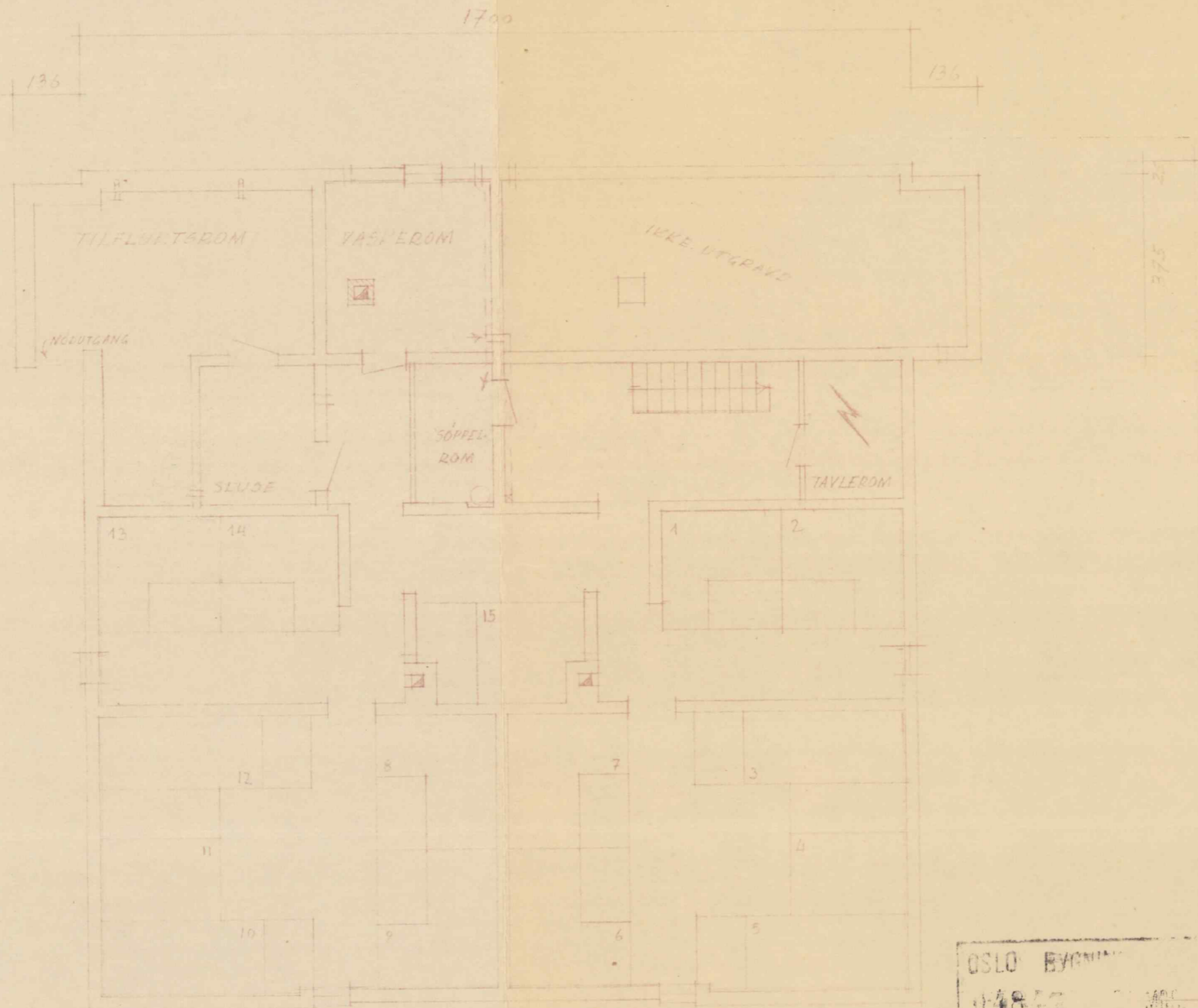
Sykler, barnevogn, ski,

TEISEN II BLOKK ~~19, 21, 22~~ 22  
1. ETASJEPLAN MÅL 1:100

1-12-49

OSLO 5-53 185

00



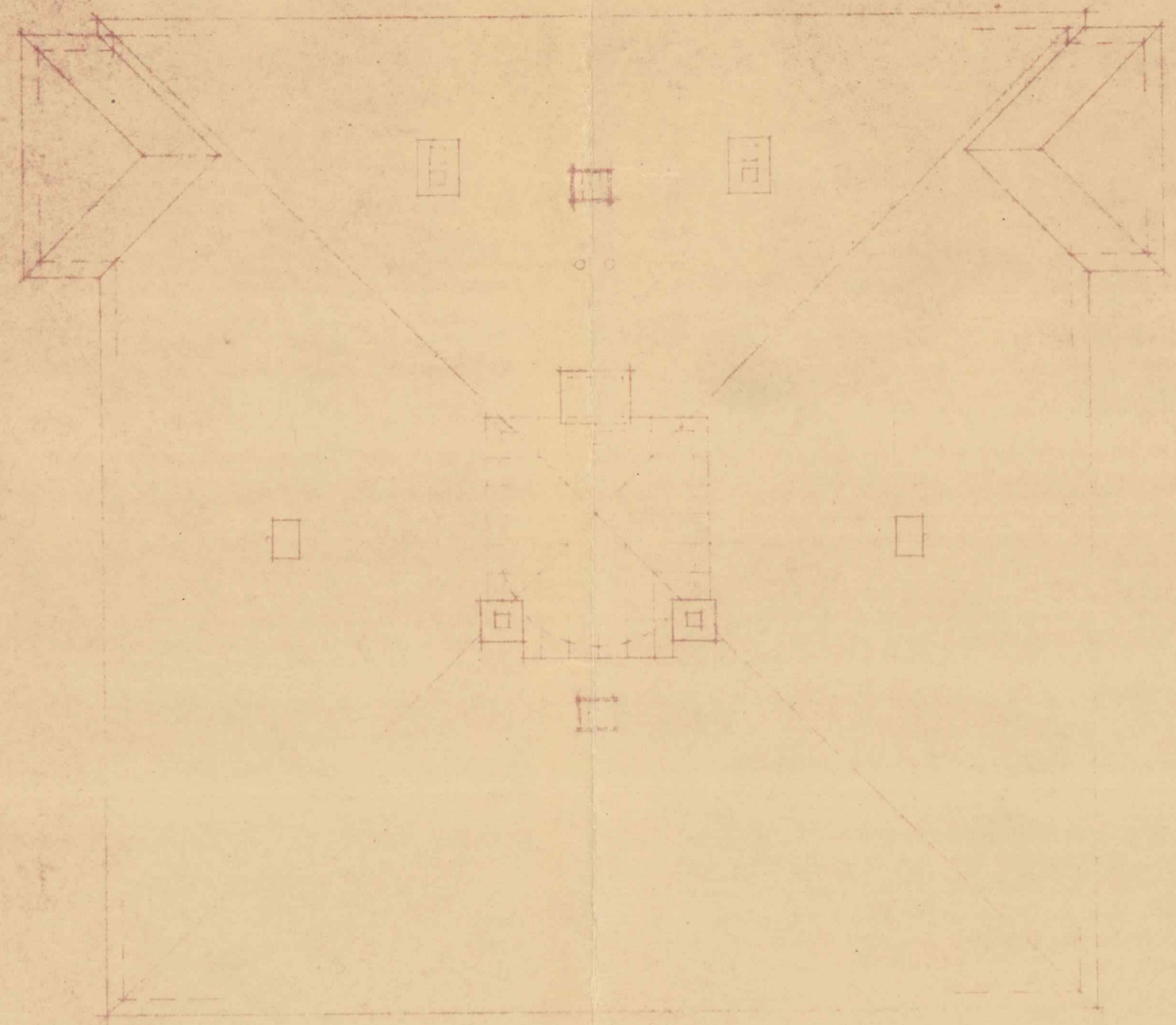
OSLO BYGGERI  
 138 13 1 B. 22

TEISEN II BLOK 22  
 KJELLERPLAN AAL 1:100

138 13 1 B. 22  
 53-104  
 00

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO  
 D.J.nr. 3858  
 Mottatt 16 DES. 1949  
 Gnr. 138 av Bnr. 1  
 Ark. 7

bl. 22



TEISEN II  
 TAKPLAN

BLOKK ~~138 av~~ 2122  
 M. 1:100

1 12-49  
 23-11-49

OROS-53-178

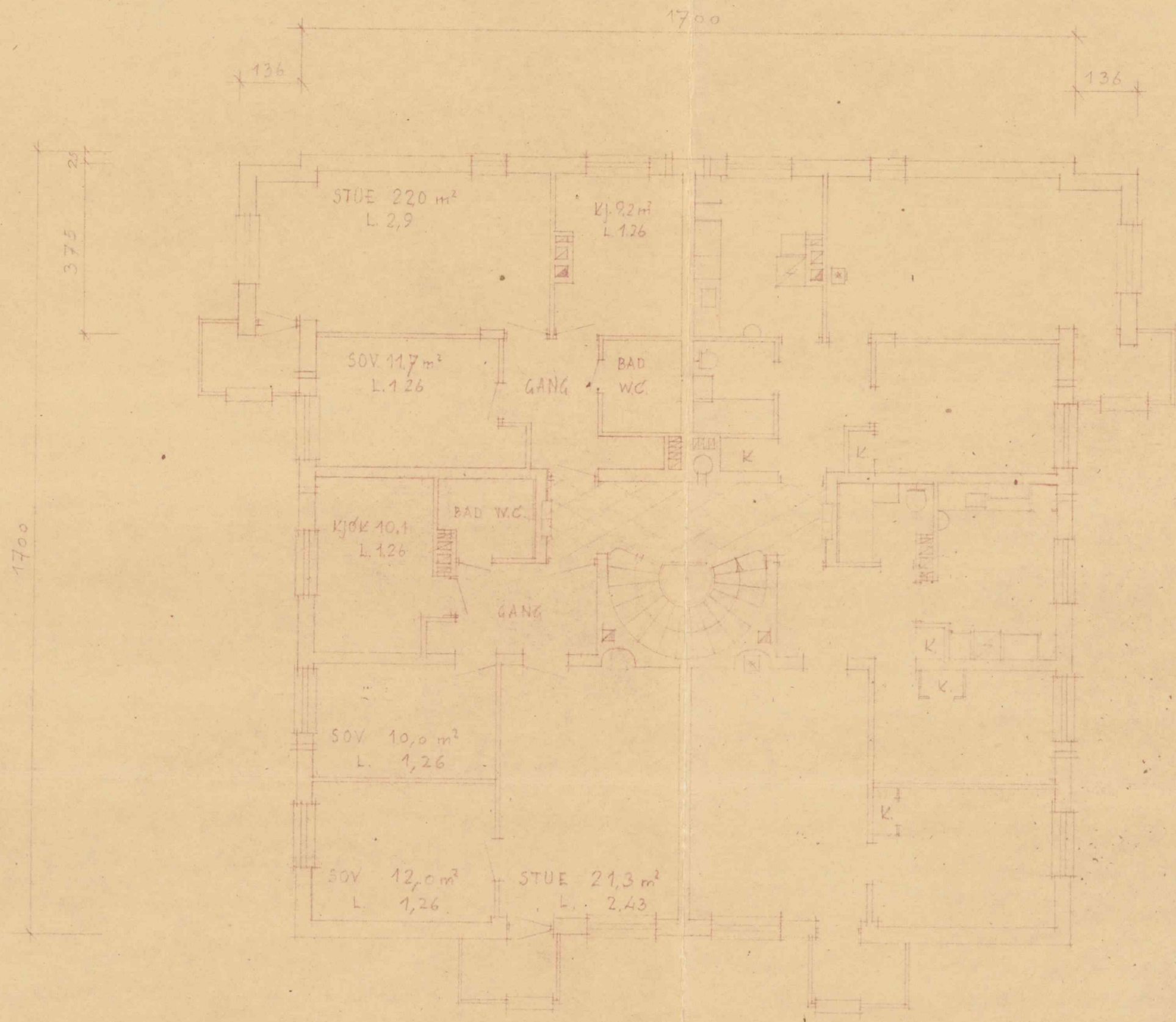
D.J.nr 3858

Mottatt 16 DES. 1949

Gnr. 138a Bnr. 1

bl. 22

Bl. nr. 5



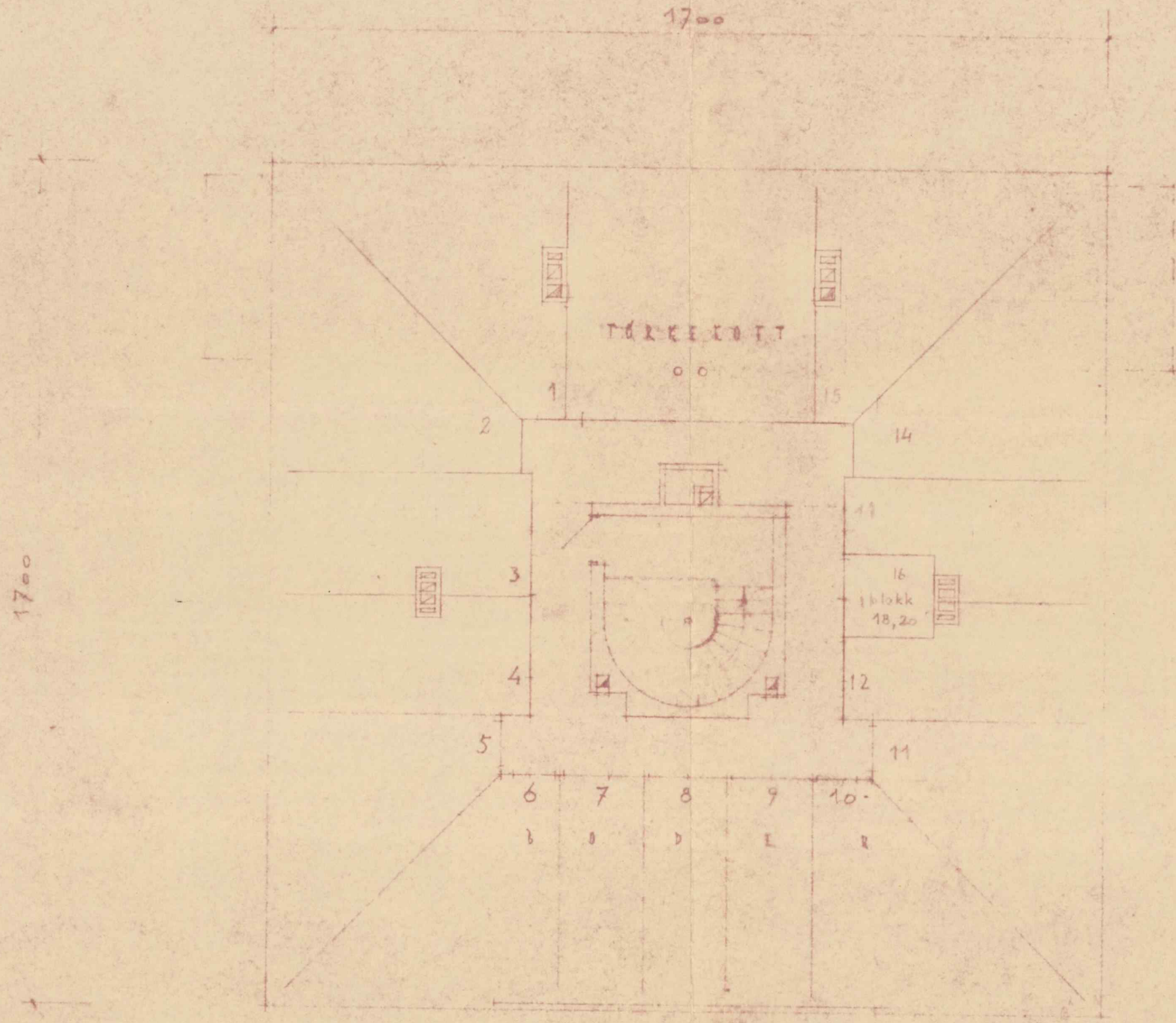
1-12-49  
25-11-49

TEISEN II  
ETASJEPLAN

BLOKK ~~18,19,20,21,22~~  
MÅL 1:100

OBOS - 55-176

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO  
 D.J.nr. 3858  
 Mottatt 16 DES 1949  
 Gnr. 138 av Bnr. 1 bl. 22  
 Bl. nr. 6



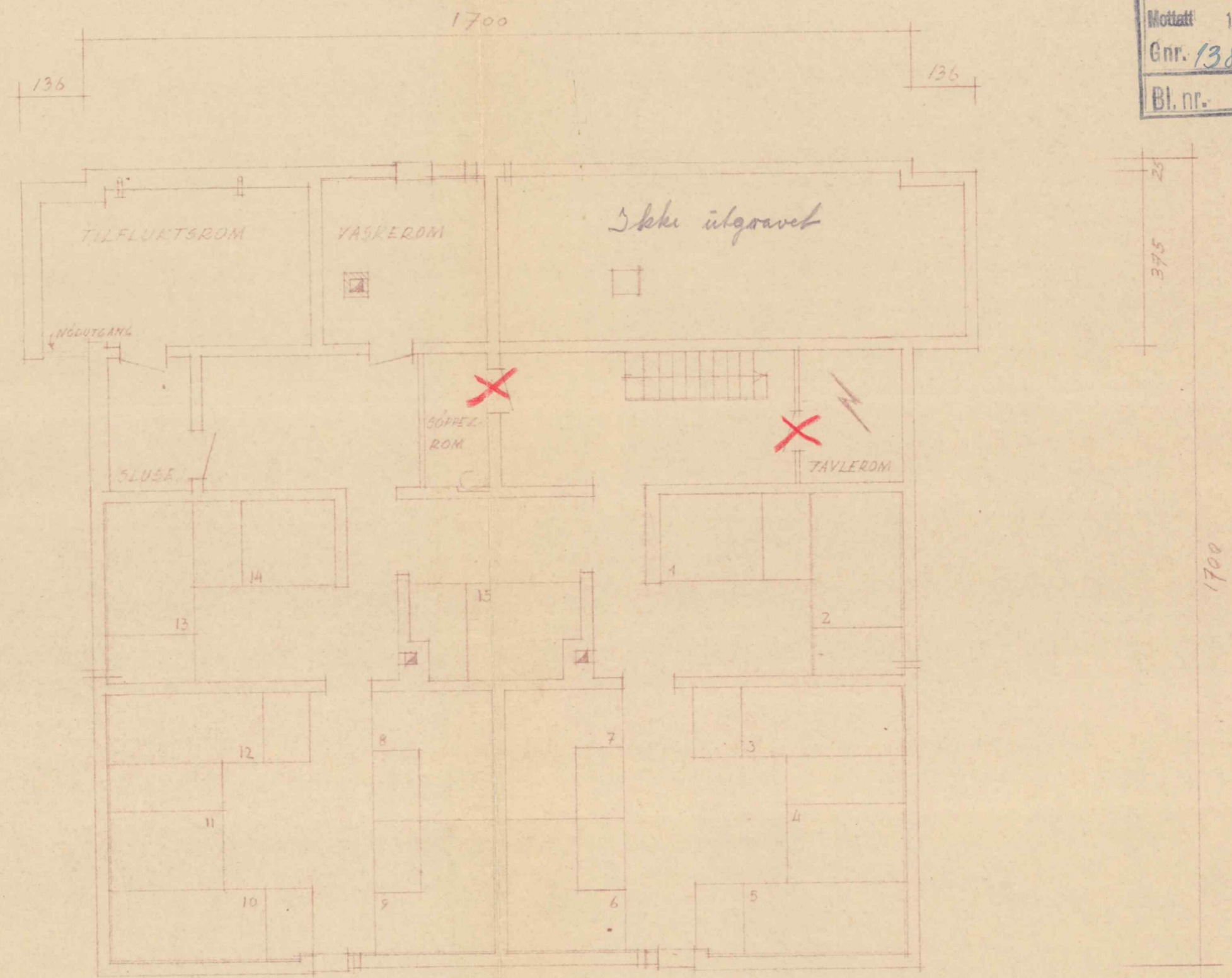
TEISEN II  
 LOFTSPLAN

BLOKK ~~18,19,20,21,22~~  
 M. 1:100

1-12-49  
 26-11-49

OROS-53-177

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO  
 D.J. nr. 3858  
 Mottatt 16 DES. 1949  
 Gnr. 138 av Bnr. 1 H. 22  
 Bl. nr. 3



TEISEN II BLOKK ~~42, 21, 22~~  
 KJELLERPLAN MÅL 1:100

1-12-49  
 OROSI-53-104

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO  
 D.J. nr. 3858  
 Mottatt 16 DES 1949  
 Gr. nr. 138 av Bnr. 1  
 Bl. nr. 8

bl. 22



TEISEN II  
 SNITT

BLOKK ~~18, 19, 20, 21, 22~~  
 M. 1:100

26-11-49

OROS-53-179

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO  
 D.J.nr 3858  
 Mottatt 16 DES. 1949  
 Gnr. 138as Bnr. 1  
 Bl. nr. 12

bl. 22



TEISEN II BLOKK ~~19, 21, 22~~  
 VESTFASADE MÅL 1:100

ARK. RINNAN - TVETEN - COLBIØRNSEN TORSGT. 17 OSLO

1-12-4  
 OROX-55-186

UC



Oslo kommune



Thams og Gaare Arkitektkontor AS  
Bygdøy Alle'5

0257 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950050106	95/71687

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Solveig B. Solheim	7. november 1995

Arbeidssted : 138/0048 Spektrumveien 1  
Byggherre : Teisen borettslag v/Irene Bruun, Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO  
Arbeidets art: INNGL.AV EKST.BALKONGER BOLIGBLOKK

-----  
**APPROBASJON**  
-----

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, 306/68 (S-375).

Søknaden gjelder innglassing av eksisterende balkonger.

Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet bemerkninger.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Balkongdekkene skal være utført i brannklasse A 60 og bærekonstruksjonen i brannklasse A 30.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

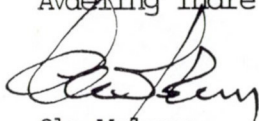
1. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggs anmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by



Ole Mølnes  
Seksjonsleder



Solveig Berger Solheim  
avd.ark.II

Vedlegg; Orientering om klageadgang



Oslo kommune



5

Ingebrigtsen, Knut  
Arteig  
2040 KLØFTA

Arkivnøkkel      Vår ref/mappenr.      Journr.  
531.42            950050106            95/80112

Deres ref.                      Vår saksbeh.                      Dato  
   Hans Andersen                      12. desember 1995

Arbeidssted : 138/0048 Spektrumveien 1  
Byggherre : Teisen borettslag v/Irene Bruun, Prost Hallings vei 6, 0666 OSLO  
Arbeidets art: INNGL.AV EKST.BALKONGER BOLIGBLOKK

-----  
**IGANGSETTINGSTILLATELSE**  
-----

Overnevnte byggarbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

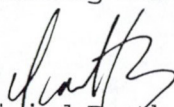
**HELE ARBEIDET**

**Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.**

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

  
Øivind Rooth  
Overingeniør

  
Stine Aa. Pedersen  
Ing. II

Arbetssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art	Innlevert	1
Bygningens art	8/11-68	
Byggherre	Teisen Garasjelag A/L v/Henning Dahl	
Byggemelder	Prost Hallings vei 2 B, Oslo 6.	
Dato	E. Haraldstad A/S v/Entr. E. Skoglund, Odinsgt. 10, Oslo 2. 2. januar 1969. RH/LH.	

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning datert 3/12-68 på situasjonsrisset samt til følgeskriv datert 7/12-68.

Brannvesenets betingelser av 13/12-68 må følges.

Ventilasjon må anordnes etter gjeldende forskrifter.

Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring etter bygningsvedtektens § 8 i anledning midlertidig unntak fra samme vedtekts § 79 for manglende frostfri fundamentering. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra byskriveren i Oslo, Roald Amundsensgt. 6, (kl. 9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. p.g.a. telehiving o.l.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —» .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.   | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.           |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.                         | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.  |
|   | <input type="checkbox"/> H.   |
|   | <input type="checkbox"/> I.   |
|   | <input type="checkbox"/> J.   |

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad  
bem.

Rolf Hafstad

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

**Spesielle krav.**

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

**Alminnelige bestemmelser.**

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somghet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
  2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
  3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
  4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
  5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
  6. Trapperekker høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekker m.m.
  7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
  8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
  9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
  10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
  11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
  12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
  13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
  14. I badstuba må dører slå ut.
  15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
  16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisolerers. K.verdi maks. 0.8.
  17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
  18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
  19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
  20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
  21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
  22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
  23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For øvrig vises bl. a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
  - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
  - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
  - «Regler for gassinntallasjoner i Oslo.»

Arbeidets art

**Garasjer.**

Arbeidssted

**Prost Hallingsvei 2 b.**

Matr.nr.

**gnr. 138, bnr. 48, seksj.H. 68/3302.**

J.nr.

Byggherre

Ansvarshavende

**Teisen Garasjelag A/L  
v/H. Dahl  
Prost Hallings vei 2 b  
OSLO-6.**

**Entrep. E. Skoglund  
Odinsgt. 10  
OSLO-2.**

KA/BH.

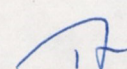
Dato

16. juli 1969.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

  
Bygningsinspektør  
**Kr. Andersen**  
distriktsingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Spektrumveien 1  
0666 OSLO  
Gnr./Bnr.: 138/48  
Andelsnr. : 263  
Oslo kommune

## Areal

Boligblokk.  
Bruksareal: 71 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 71 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.01.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

# 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 bygningmessig 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 trafikkløysets 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	23.01.2025
Referansenummer	15065883
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-24-0105
Hjemmelshaver/selger	Marie Berg Medby/Lars Rambøl
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Lars Rambøl.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	17.02.2025 17:13

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Spektrumveien 1
Postnummer/sted	0666 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	138/48
Andelsnr.	263
Borettslag / Sameie	Teisen Park Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 99627 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligblokk.	1950.		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Teisen Park Borettslag beliggende i bydel Alna i Oslo kommune.

Boligblokk over 3. etasjer, samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 2020. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer to eksterne bod i kjeller og en eksternt bod på loft.

## 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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereeder	9	
		Vannrør	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

# 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).

### Primærrrom (P-rom) og Sekundærrrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrrom (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

Boligblokk.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller, bod.		5		5	
		To boder.			
2. etasje, leilighet.	66			66	7
	Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
SUM	66	5		71	7
<b>Total bruksareal: 71 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to boder i kjeller oppmålt til totalt 5 m<sup>2</sup> (BRA-e) og en bod på loft oppmålt til 11 m<sup>2</sup> (GUA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m<sup>2</sup> og grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder balkong oppmålt til 7 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 66 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom

Bad fra 2000. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberør og avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

### TG 2

Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fukt påkjønning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Sanitærutstyr / innredning	Sprekker i servant.
Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Fuger bør utbedres.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

### TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
-----------------------------------	--

## Kjøkken

---

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert stekeovn og oppvaskmaskin. Innfelt kjøleskap med frysedel. Keramisk platetopp og ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Avløpsrør av typen plast. OSO varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 1998.

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

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

### TG 2

Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
-------------------	--

	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
--	--

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---------	--

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte vegg- og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

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

---

Vedfyrt peisovn plassert i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
---	-------	---

## Etasjeskiller - 2. etasje.

---

Etasjeskiller av betong.

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

      Skjevhetmåling      |      Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i leiligheten på de tilfeldige stedene det ble målt.

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

---

Vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Avløpsrør av typen plast. OSO varmtvannsbereder fra 1998 på ca. 120 liter plassert på kjøkken. Hovedstoppekran for vannrør og stakpunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Stakeluke

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved felles trappegang.

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 bygnings sakkyndige 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: ukjent.

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 entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 2020.

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

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til sydvendt balkong oppmålt til 7 m2.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske 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: ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Bad: 2,43 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,53 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

## 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.



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]



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