

# Helgesens gate 8B

---

eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu



## Innhold

5

Velkommen til Helgesens gate 8B

---

8

Nøkkelinformasjon

---

19

Plantegninger

---

22

Eiendommen

---

31

Vedlegg

---



Velkommen til

# Helgesens gate 8B



Lys og romslig stue med herskkelig preg - flotte originale detaljer som stukkatur, rosetter og store vindusflater som gir rikelig med dagslys

# Klassisk 4-roms hjørneleilighet m/peis, stukkatur, rosett, originale tregulv og fløydører. Nydelig bakgård. Garasje\*

Velkommen til Helgesens Gate 8B!  
Presentert av Mikael v/ Eiendomsmeglerne.

En lys og moderne leilighet i en rolig sidegate på beste Grünerløkka rett ved Akerselva, med fantastisk arkitekttegnet bakgård. Bakgården er en sentral del og må oppleves. Her arrangeres det grillfest, adventkonsert, 17 mai. Barn leker fritt og besøker hverandre. Følelse av å ha egen hage midt i byen.

I tillegg er byården vesentlig renoveret 2024/2025 med blant annet nytt tak, ny fasade og nytt pipeløp. Dette er betalt av nåværende eier. Leiligheten har en flott kombinasjon av klassisk sjarm og eleganse.

Høydepunkter:

- Sentralt på Grünerløkka
- Nydelig arkitekttegnet bakgård
- Herskkelig stil – god takhøyde (3 meter), stukkatur og peis
- Internett og kabel-tv inkl.
- Leiligheten pusset opp i perioden 2019-2025
- 3 soverom
- 2 boder
- Nærhet til kaféer, parker og kollektivtransport
- Mulig å kjøpe garasjeplass fra selger\*

## Beste Grünerløkka

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.  
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Hyggelig sittegruppe i bakgården - perfekt for grillkvelder og sosiale sammenkomster

# Helgesens gate 8B

Prisantydning	8 700 000
Fellesgjeld	54 329
Omkostninger	220 200
Totalpris	8 974 529

Fellesutgifter	4 928 pr. mnd.
Bruksareal	93 m <sup>2</sup>
BRA-i	93 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	408 m <sup>2</sup>
Byggeår	1888





# Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



**Mikael Ufuk Gøkoglu**

Regionleder / Partner /  
Eiendomsmegler

911 10 251

[mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no)

---

eiendomsmeglerne /

**Mikael  
Ufuk  
Gøkoglu**

Devikveien 11 B, 1394 Nesbru



Nydelig utsikt fra stuevinduet - grønt og fredelig nærmiljø med vakker utsikt mot nærliggende park. Her kan du nyte en rolig atmosfære midt i byen



Badet har en praktisk og moderne vaskesone med integrert opplegg for vaskemaskin. Flott benkeplate over vaskemaskinen gir ekstra arbeidsflate, og veggskap gir god oppbevaringsplass



Stemningsfull peis i stue som skaper en varm atmosfære på kalde dager - vakre, originale detaljer som doble fløydører gir boligen et herskabelig preg



Elegant rosett i stuen - et av flere lekre, originale detaljer som gir boligen et herskabelig og elegant preg



Detaljer.



Moderne og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer, god skaplass og stilrene, hvite fronter



Velkommen til visning.



På kjøkkenet er det også plass til spisebord, som gjør det til et hyggelig samlingspunkt for måltider og sosiale stunder



soverom 1 - Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys



Soverom 1 - Lyst og innbydende hovedsoverom med originale detaljer og god takhøyde. Rommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap - en rolig oase i hjemmet.



Soverom 2 - lyst og innbydende rom med flotte originale detaljer som stukkatur og doble fløydører som inngang fra stuen



Soverom 2 - Rommet har god plass til seng, oppbevaring og skrivebord, og egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor



Soverom 3 - lyst og praktisk rom med plassbesparende hemsløsning. Hemsens utforming gir ekstra gulvplass og muligheter for fleksibel møblering. Perfekt som barnerom eller kontor



Soverom 3



Soverom 3 - Hemsen gir en koselig soveplass med vindu og naturlig lys, samtidig som gulvplassen frigjøres til lek eller oppbevaring



Entré - lys og innbydende med originale tregulv som gir et varmt preg. God plass til garderobeløsning og oppbevaring, samt speil som gir romfølelse. Praktisk og stilfull velkomst til boligen



Praktisk entree med downlights i tak.



Entré - lys og innbydende med originale tregulv som gir et varmt preg. God plass til garderobeløsning og oppbevaring, samt speil som gir romfølelse. Praktisk og stilfull velkomst til boligen

# Plantegning

---

# Klassisk 4-roms hjørneleilighet m/ flotte detaljer.

93 m<sup>2</sup> (total bruksareal)

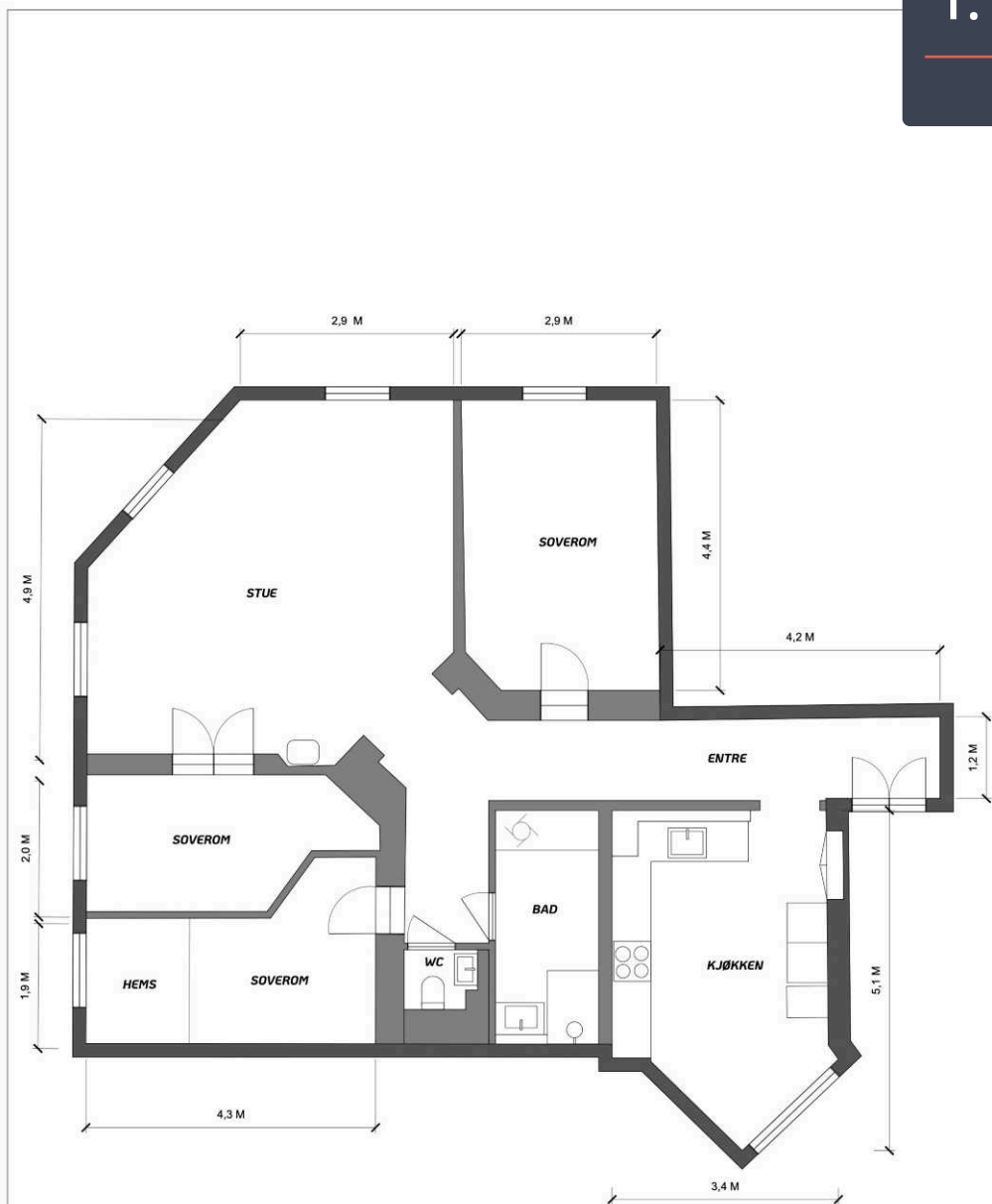
93 m<sup>2</sup> (internt bruksareal)

0 m<sup>2</sup> (innglasset balkong)

0 m<sup>2</sup> (eksternt bruksareal)



IMGTEXT=



HELGESENS GATE 8B

2. ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.  
 EVT MÅL OG KUNN ER AVRUNDNET. AVVIK KAN FOREKOMME.  
 SKJEVHETER I BOLIGEN ER IKKE VIST.  
 EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P-ROM

# Eiendommen

---

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 93,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 93,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Velkommen til Helgesens gate 8B!

Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En lys og moderne leilighet i en rolig sidegate på beste Grünerløkka rett ved Akers Elva, med fantastisk arkitektegnet bakgård. Bakgården er en sentral del og må oppleves. Her arrangeres det grillfest, adventkonsert, 17 mai. Barn leker fritt og besøker hverandre. Følelse av å ha egen hage midt i byen. Området er kjent for sitt urbane og levende miljø, samtidig som leiligheten ligger i en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du midt i hjertet av byen, med umiddelbar nærhet til kaféer, restauranter, butikker, parker og kollektivtransport.

Leiligheten ligger i en flott bygård fra 1888 som nylig er vesentlig renoverert. Her er både tak, fasade og pipeløp oppgradert, og bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og moderne. Boligen har en klassisk stil med god takhøyde, stukkatur, vakre rosetter, originale tregulv, fløydører og en dekorativ peis som gir en hyggelig atmosfære.

Planløsningen er både romslig og praktisk, med en innbydende entré som leder inn til en lys stue med store vindusflater. Kjøkkenet er separat og fullt utstyrt med integrerte hvitevarer. Badet ble oppgradert i 2018 og har gulvvarme. Boligen har tre soverom, alle med fine lysforhold.

Bakgården er grønn og velholdt, med sittegrupper som skaper et hyggelig miljø for avslapning og sosiale sammenkomster. Det er også sykkelparkering

tilgjengelig både ute og i kjelleren.

Ta kontakt for visning – denne boligen må oppleves!

## Beliggenhet

Helgesens gate 8B har en særdeles attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka – en av Oslos mest populære og levende bydeler. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket mellom Markveien og Steenstrups gate, rett ovenfor Olaf Ryes plass, i et veletablert område med klassisk murgårdsbebyggelse og et pulserende nabolagsliv rett utenfor døren.

Grünerløkka byr på alt fra trendy kaféer og restauranter til små nisjebutikker, gallerier og et bredt utvalg av barer og kulturtilbud. I gangavstand finner du blant annet Olaf Ryes plass, Birkelunden, Kubaparken og Sofienbergparken – grønne oaser som gir muligheter for rekreasjon, barnelek, piknik og trening. Akerselva og Botanisk hage ligger også kun noen minutter unna, og gir fantastiske turmuligheter året rundt.

Et steinkast unna ligger Vulkan-området med Mathallen, Dansens Hus, restauranter, hoteller og treningssentre. Dette har utviklet seg til å bli en levende bydel i seg selv, og gir deg et rikt utvalg av både hverdagslige og urbane tilbud innen kort rekkevidde.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Rema 1000, Coop Extra, Kiwi og flere spesialforretninger i nærområdet. Det finnes også apotek, vinmonopol og ulike treningsstudioer innen gangavstand.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikkelinjene 11, 12 og 18 fra Olaf Ryes plass, i tillegg til busser i nærliggende gater. Sentrum og andre bydeler nås enkelt, og for den som sykler er det kort vei til både sentrum, St. Hanshaugen og Torshov.

Her bor du i hjertet av byen – med alt du trenger rett utenfor døren, men likevel i et stille og frodig gårdsrom som gir deg ro og skjerming fra bylivet.

## Innhold

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Entré, gang, lys stue med peis, separat kjøkken, nyere bad (renoverert i 2018) og tre soverom.

Til leiligheten følger også en bod i kjeller og loft, samt tilgang til felles sykkelparkering både ute og inne.

## Standard

Entré:

Lys og romslig entré med plass til garderobemøblement. Gulvet er belagt med originale tregulv, som gir et lunt og klassisk uttrykk. Det er god plass til både skohyller og oppbevaring.

#### Stue:

Romslig og lys stue med klassiske detaljer som stukkatur, rosetter og en dekorativ peis. Store vinduer gir rikelig lysinnslipp og skaper en åpen atmosfære. Stuen har god plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement. Høy takhøyde gir rommet en herskkelig følelse.

#### Kjøkken:

Separat og praktisk kjøkken med moderne innredning og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er innredet med hvite fronter, god benkeplass og oppbevaring i både over- og underskap. Det er plass til et lite spisebord ved vinduet, som gir en hyggelig spiseplass med naturlig lys.

#### Bad:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet ble totalrenovert i 2018 og er utstyrt med dusjhjørne, servant med innredning og speilskap. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort. Det er også opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom:

Leiligheten har tre soverom, alle med plass til seng og garderobeskap. Rommene har store vinduer som gir godt med dagslys, og den høye takhøyden gir en luftig følelse. Soverommene kan benyttes som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor.

#### Bod:

Leiligheten disponerer kjellerbod og loftsbod. Bod i kjeller med takhøyde ca 1,8m. Gulvareal ca 10m<sup>2</sup>. Loftsbod ca 7m<sup>2</sup> gulvareal. Ikke målbar grunnet manglende adkomst, skråtak i boden.

Se full oversikt over tilstandsgrad i vedlagt tilstandsrapport. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

#### Oppussing

Badet ble totalrenovert i 2018 av profesjonelle håndverkere, med arbeid utført av det godkjente firmaet Go'Huset AS. Hele rommet ble bygget opp på nytt med nytt sluk og røropplegg, ny membran, flislagte overflater og nytt sanitærutstyr. Arbeidet er fagmessig utført, og dokumentasjon foreligger.

#### Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeplerne-skilt ved fellesvisning.

#### Parkering

Leiligheten selges med en innendørs parkeringsplass som opsjon. Parkeringsplassen ligger i Helgesens gate

17, kun 180 meter/3-4 minutters gange fra boligen.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

#### Diverse

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Takhøyde ca 3M i stue. Bod i kjeller med takhøyde ca 1,8m. Ikke målbar etter NS3940. Gulvareal ca 10m<sup>2</sup>. Loftsbod ca 7m<sup>2</sup> gulvareal. Ikke målbar grunnet manglende adkomst, skråtak i boden. De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go).

#### Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Nytt baderom 2018 ved flytting

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun faglært. Go'Huset AS. Nytt baderom 2018 ved flytting

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Go'Huset AS. Ny membran gulv og vegg

-Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja. Våtromdokumentasjon tilgjengelig

-Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende? Ja. Piperenoivering 2025 utført: utbedring av pipene og installasjon av nye stålrør

-Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setnings-skader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noen sprekker på fasade. Fasaden ble full renoverert i 2025 (ny puss og maling på hele fasaden - ytre og innefasade)

-Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. et har vært lekkasje i tak tidligere. Nå har bygget et helt nytt tak siden 2025.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært. City Taktekking AS. Full tak renovering (nye takstein og takmateriell inkl. takhatter, beslag, snøfangere, feiestige, nedløpsrør)

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

bil lader i garasjen. Gjelder garasjen på Helgesens Gate 17 (selges som en opsjon)

-Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger? Ja. Vi har en tilstandsrapport fra 2023 som resulterte i et totalrenoveringsprosjekt av bygget i 2024/2025: nytt tak, ny fasade, renovering av alle piper. Prosjektet er ferdig og allerede betalt av alle seksjoner i sameiet (ingen ekstra fellesgjeld).

-Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Rottetilfelle i kjeller. Utbedret (ingen tilfelle nå). Årlig kontroll gjennomføres som forebyggende tiltak.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport** OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

TG 3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

### **TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:**

Takhøyde ca 3M i stue. Bod i kjeller med takhøyde ca 1,8m. Ikke målbar etter NS3940. Gulvareal ca 10m<sup>2</sup>. Loftsbod ca 7m<sup>2</sup> gulvareal. Ikke målbar grunnet manglende adkomst, skråtak i boden.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1.

Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Klassisk bygård fundamentert til antatt faste masser. Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate. Yttertak i trekonstruksjoner, antatt teknet med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.

408,00 kvm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger bygningsanmeldelse datert 31.08.1888.

Det foreligger byggetegninger datert 12.03.02

### **Adgang til utleie**

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvtendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og kjøkken.

Energikarakter: G - Rød

## **Økonomi**

### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 8 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

218 850,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke (andel/aksje/eierseksjon))

8 984 479,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 4 928,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Drift av sameiet, nedbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, kabel-TV og internett, forretningsførsel. m.m.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kr. ,- for .

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 54 329,- pr. 06.05.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.  
651 952,- pr.  
06.05.2025.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 89 994,- pr. 31.12.2024.

### Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 17202577458  
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.  
Rentesats pr. 14.03.2025: 8,35% p.a.  
Saldo pr. 14.03.2025: 654 968,29  
Andel av saldo: 54 329  
Løpetid: 10 år 10mnd  
Siste termin: 01.01.2036

### Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 982 413,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 7 929 653,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

## Offentlige forhold

### Sameiet

Sameiet Nye Helgesensgate 8, Orgnr: 981 167 538  
Forretningsfører: PHM FORVALTNING AS  
Sameiet består av 12 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 947/10000.

### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med politenr. 83710408.

### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:  
Driftsinntekter kr. 686 747,-  
Driftskostnader kr. 589 892,-  
Årsresultat kr. 52 565,-  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 950 123,- per 31.12.23.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Sameiet Nye Helgesensgate 8 har i perioden 2024–2025 gjennomført et omfattende rehabiliteringsprosjekt for å sikre god teknisk og estetisk standard på eiendommen. Arbeidet omfattet:

- Full utskifting av tak, inkludert ny taktekking med teglstein, beslag, takrenner og varmekabler
- Rehabilitering av tre skorsteiner med innvendig stålrørsforing og oppgradering til oppstillingsklasse 3
- Gjenoppbygging og renovering av skorsteinstopper med skiferplater
- Nær totalrehabilitering av fasadene, inkludert utsmykking, puss og maling
- Utbedring av setningsskader og justering av vinduer
- Utskiftning og vedlikehold av vinduer, utgangs- og balkongdører (utvendig)
- Fornyelse av portrom med ny belysning

Prosjektet ble vedtatt på årsmøtet i 2024 med en kostnadsramme på 7,65 millioner kroner, og er finansiert med en kombinasjon av oppsparte midler, innskudd og felleslån. Arbeidet er i hovedsak ferdigstilt og ferdigattest for fasadeendring er mottatt fra Oslo kommune i januar 2024.

I 2018 ble det utført brannisolering av leiligheter og kjeller. I tillegg til installert sentralt brannvarslingsanlegg.

Det er per mai 2025 ikke vedtatt nye vedlikeholdsprosjekter, men styret har anbefalt fremtidig inspeksjon av bunnledninger som et mulig tiltak for videre sikring av eiendommens infrastruktur.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til reguleringsplan S-2255, datert 28.07.1977, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Denne planen er i dag erstattet av kommuneplanen Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn, som legger føringer for utvikling av byen med fokus på bærekraft, bokvalitet og vern av eksisterende bymiljø.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 514308, tgl. 16.12.1983 - Seksjonering  
SNR: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 947 / 10000

Dnr. 1628535, tgl. 03.12.2018 - Reseksjonering  
SNR: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 95 / 1039

Dnr. 900276, tgl. 17.01.1888 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om benyttelse  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 912917, tgl. 02.05.1929 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 511659, tgl. 28.06.1966 - Erklæring/avtale  
Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 43654, tgl. 17.07.1986 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 19386, tgl. 18.04.1991 - Erklæring/avtale  
Rett til adkomst, vedlikehold m.v. Kan kun slettes av Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 57423, tgl. 16.10.1995 - Erklæring/avtale  
Bruksrett til del av uteområde  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om adkomstrett for rep og vedlikehold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra etat for eiendom og utbygging  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Bevaringsverdig**

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført bygård fra 1888. Dette innebærer at tiltak på bygget må vurderes med hensyn til bevaring av arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og kan medføre særskilte krav ved søknadspliktige arbeider.

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt i dette området.

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og

opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte

på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gøkoglu per e-post [mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no) eller sms: +47 91 11 02 51. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk

finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Kontakt megler om du ønsker kontakt med finansiell rådgiver eller ønsker verdivurdering av nåværende bolig.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# Om oppdraget

## Eier

Eier er Michael Jacobsen og Olena Jacobsen.

## Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Helgesens gate 8B.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 228, bnr. 71,  
snr. 5 i Oslo.  
Sameiebrøk: 947/10000.

Vårt oppdragsnummer er 202250074.

## Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,650 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 14 900,00  
Visninger/overtakelse: 3 500,00  
Oppgjørshonorar: 7 950,00  
Markedspakke: 21 900,00  
Utleddsgebyr: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkoglu / +47 91 11 02 51/ mu@eiendomsmeglerne.no.

Prod. dato: 06.06.2025

# Vedlegg

---

# Tilstandsrapport

📍 Helgesens gate 8 B, 0553 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 228, bnr. 71, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 12699-2027

Referansenummer: IJ7726

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:  
202250074



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Haraldsen Taksering AS

### Rapportansvarlig

Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1888

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård fundamentert til antatt faste masser. Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate. Yttertak i trekonstruksjoner, antatt teknet med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Bygget er nylig renoverert utvendig 2024/25.  
Vedlagt bilde for oversikt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Originale tregulv. Badet og kjøkken med fliser. Innvendige veggflater med malte flater. Rosseter / stukkatur i stue og soverom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stuen og soverom er kontrollert, viser ca 40mm skjevhet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe, fornyet med stålrør. Ildsted i stuen. Boligen har eldre malte tredører samt nyere glassdør til bad. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: Ja, kontrollklæringer og bilder.  
Alder fra 2018.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra sluk til flis v/dør. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse samt smøremembran på vegger.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Innredning

og garnityr med normal brukslitasje, alder tatt i betraktning. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, pladetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

#### WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 100liter. Alder fra 2004. Plassert innebygget på badetrom.

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og kjøkken (ikke funksjonstestet, opplyses å fungere).

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang  
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. Felles anlegg.

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

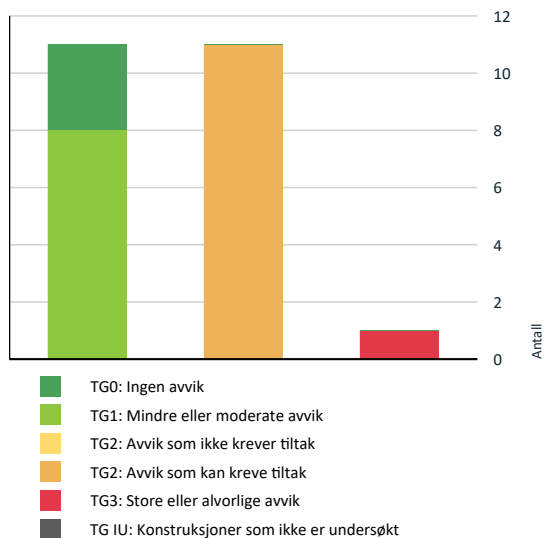
### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det er etablert ekstra soverom samt bad og wc.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



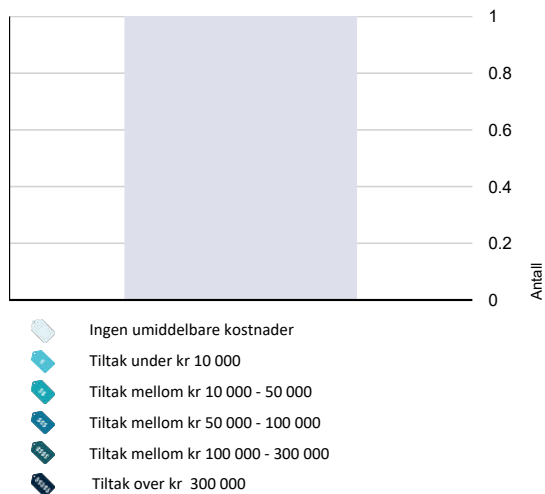
## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## Oppsummering av avvik

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

## Anslag på utbedringskostnad



## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjøvheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Bom og sprekki i flis på kjøkken.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

## ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

## ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sprekk i flis observert.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1888

**Kommentar**  
Infoland.no

### UTVENDIG

#### **TG 2** Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Alder fra 1983 på 2 lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Vinduene virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

#### **TG 2** Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

### INNSENDIG

#### **TG 2** Overflater

Originale tregulv. Badet og kjøkken med fliser. Innvendige veggflater med malte flater. Rosseter / stukkatur i stue og soverom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Bom og sprekk i flis på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

#### **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stuen og soverom er kontrollert, viser ca 40mm skjevhet.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, fornyet med stålrør. Ildsted i stuen.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har eldre malte tredører samt nyere glassdør til bad. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: Ja, kontrollerklæringer og bilder.  
Alder fra 2018.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra sluk til flis v/dør. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse samt smøremembran på vegger.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp,

# Tilstandsrapport

oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sprekk i flis observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Rommet har normal funksjon alder tatt i betraktning. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen ved en lekkasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales rørskap for fordelerstamme. Lokal utbedring.

Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

# Tilstandsrapport



wc rom



Baderom

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100liter. Alder fra 2004. Plassert innebygget på baderom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og kjøkken ( ikke funksjonstestet, opplyses å fungere).

# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang

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

### Spørsmål til eier

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

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

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Opplegg bad 2018. Utført av : Elektro365 AS. Ingen øvrige papirer på anlegget, det settes tg2.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

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

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Branncvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. Felles anlegg.

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

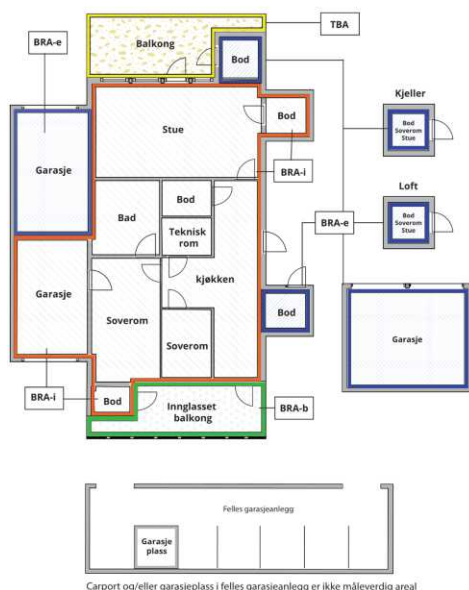
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	93			93	
<b>SUM</b>	<b>93</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue	Bod loft, Bod kjeller	

### Kommentar

Takhøyde ca 3M i stue.

Bod i kjeller med takhøyde ca 1,8m. Ikke målbar etter NS3940. Gulvareal ca 10m<sup>2</sup>.  
Loftsbod ca 7m<sup>2</sup> gulvareal. Ikke målbar grunnet manglende adkomst, skråtak i boden.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er etablert ekstra soverom samt bad og wc.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Branncelleinndeling fra byggeår som vil ha noen avvik fra dagens krav. DIBK sier: Eksempelvis er det ikke krav til branncelleinndeling for rekkehus som er oppført før 1969. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann. Dette betyr at boliger oppført før 1985 vil kunne ha mangler for branncelleinndeling. Ytterdør uten brannklasse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivarettatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Michael Yann Jacobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	71		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Helgesens gate 8 B

### Hjemmelshaver

Jacobsen Michael Yann, Jacobsen Olena

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet felles bakgård.

### Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/U7726>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## VÅTROMSDOKUMENTASJON

### Opplysninger om prosjektet:

Kunde	Michael Yann Jacobsen og Olena Jacobsen
Adresse	Helgesens gate 8 B, 0553 Oslo
Telefoner	908 50 573
Utførte arbeider	Total rehabilitering av bad: Høyde 2,6, L: 3.2 x B:1,45 - 4,64 m2. Riving av materialer på vegger og tak. Fjerning av eksisterende gulv, ned til opprinnelig betongdekke/tredekke. Etablere nytt gulv med riktig fall mot sluk på bad. Legging av armering. Legging av varmekabler, støping. Legging godkjent membran på gulv og vegg. Alt av nødvendige rørleggerarbeid og deler til badet, bak vegg og i gulv Kunde kjøper inn armaturer/baderommøbler. Flislegging av gulv og vegger Oppkobling til armatur, dusj, servant – kun arbeid inkludert. Fuging og silikonerung. Bortkjøring av alt avfall og grovrengjøring.
Utført i perioden	17.09.2018 – 10.11.18
Overlevert dato	

### Opplysninger om utførende bedrifter:

Ansvar for	Bedrift	Faglig leder / Daglig leder	Org nr.
Prosjektansvarlig	Go'huset AS	Trond Berntsen	918945180
Tømrerarbeid	Go'huset AS	Trond Berntsen	918945180
Membranarbeid	Protan Entreprenør AS	Rune Engen	971076585
Betong/støpearbeid	Go'huset AS	Trond Berntsen	918945180
Rørarbeid	JTK rørservice AS	Jan Terje Karlsen	914950910
Elektroarbeid	Elektro365 AS	Christoffer Simonsen	918493581
Flislegging	Go'huset AS	Trond Berntsen	918945180
Annet			

Sted/dato:  
Bekkestua / 14.11.18

## 1: DOKUMENTASJON

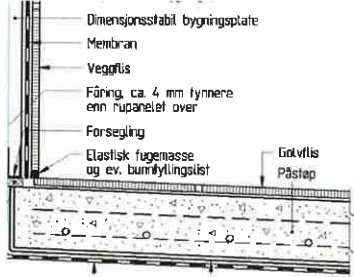
### 1.1 Generelt, beskrivelse av arbeidets omfang

Totalrenovering av badrom uten toalett. Opplegg for vaskemaskin, dusj, servant, skap og benkeløsning, dusjhjørne. Se også egenerklæring fra rørlegger og elektriker.

### 1.2 Konstruksjonsmessige arbeider





Foto/skisser	Beskrivelse
<p data-bbox="248 661 288 683">Gulv</p>   	<p data-bbox="722 661 819 683">Beskrivelse</p> <p data-bbox="722 661 1205 789">Gulvet er av trebjelker med isolasjon. Isolasjon skiftes ut og utbedres. Det etableres ny påstøp med varmekabler. Fall på gulvet er tilstrekkelig for å tilfredsstille fallforholdene på toppmembran (godkjent av Protan Entreprenør).</p>  

Vegger



Dimensjonsstabil bygningsplate  
 Membran  
 Veggtis  
 Føring, ca. 4 mm lynnere enn rupanellet over  
 Forsegling  
 Elastisk fugemasse og ev. bunnfyllingsst  
 Gulvflis Påstøp




Vegger av rupanel bygges opp og forsterkes. Deler av vegger er skjev, men rettes ikke opp etter ønske av kunden.  
 EXP-plater 20mm (Conboard) og påstrykningsmembran. Fliser på alle overflater bortsett tak som males med våtromsmaling.

**1.3 Rørarbeider – se egenerklæring fra rørlegger.**

**1.4 Ventilasjon - Det er mekanisk ventilasjon som gjenbrukes.**

**1.6 Membranløsning – se også egenerklæring fra Protan AS**

Foto/skisser	Beskrivelse
<p data-bbox="256 449 350 512">Mansjett innbakt i påstrykningsmembran Veggbocks</p>   	<p data-bbox="707 449 1253 527">Det er valgt påstrykningsmembran på vegger av type Conboard. Gulvet har toppmembran – Protan sveisemembran. Alle gjennomføringer på vegg er med mansjetter.</p>   



### **5: Bekreftelse på utført egenkontroll**

Kontrolldokumentasjon er innhentet fra alle aktørene, og sjekklister er kontrollert og funnet i orden. Etter overtagelse kan reklamasjoner og klager vedr. badet rettes til de respektive utførere som er nevnt på side 1.

Sted Bekkestua

Dato 14.11.18

Prosjektleder



## 6: Overtakelse - overtakelsesprotokoll

Her listes opp de feil, avvik eller skader som påpekes under overtakelsen og som skal rettes av entreprenøren


Påviste feil/avvik eller skader	Frist utbedring	Ansvar	Kontroll rettet/dato
Bemerkning på silikonerings.			05.12.18
Kunden har godkjent at dusjdører installeres ved senere anledning da disse stemte ikke iht. mål og måtte bestilles på nytt.			Etter leveranse og avtale

Våtrommet overdras fra entreprenør til kunde med de eventuelle avtalte merknader og utbedringer, og slik denne våtromsdokumentasjonen viser.

Våtrommet er utført i følge anbud og kontrakt. Sluttdokumentasjon og vedlikeholdsanvisning er overlevert. Våtrommet overdras med dette til huseier.

Sted Oslo

Dato 05.12.18

  
 For huseier/tiltaksøver

  
 Go'huset AS

## 6: Kvittering for utført retting

	<b>FDV SANITÆRANLEGG</b>		Dok nr 10-1150
Versjon nr 2	Godkjent av JTK	Dato 1-2-18	Sist rev 1-2-18

## STIKKORDSREGISTER:

1	Skader.....	1
2	Ledningsnett.....	1
2.1	Lekkasjer.....	1
2.2	Tilstopping.....	2
2.3	Lufting.....	2
2.4	Lekkasjer/Vannledninger.....	2
2.5	Temperatur.....	3
2.6	Levetid.....	3
2.7	Armatyr.....	3
2.8	Hovedstoppekraner.....	3
2.9	Avstengningskraner.....	3
3	Blandebatterier og slangekraner.....	3
4	Utstyr.....	4
4.1	Sluk.....	5
4.2	Varmtvannsbereidere.....	5
4.3	Toaletter.....	5
4.4	Vaskemaskin og lokasse.....	5
4.5	Spesielle sjekkpunkter.....	5
4.6	Isolasjon.....	6
5	Brannsikringsutstyr.....	6
6	Energiøkonomi.....	6

## 1 Skader

Skader på sanitærinstallasjoner kan forårsake store skader i bygninger. I penger utgjør vannskader i bygninger mer enn det som forårsakes av branner. Et godt opplegg for systematisk drift og vedlikehold bidrar til å avdekke svake punkter på et tidlig stadium og forhindrer eller reduserer skadetilfellene. Systematisk drift og vedlikehold bidrar i høy grad til å opprettholde en jevn standard og forlenge bygningens levetid.

## 2 Ledningsnett.

Ledningsnett omfatter avløpsledninger for spillvann (kloakk) og overvann (takavvanning) og ledninger for varmt og kaldt vann. En skiller mellom ledninger nedgravd i bakken og under kjellergolv (bunnledninger) og ledninger lagt inne i bygget.

### 2.1 Lekkasjer.

Avløpsledninger trenger normalt lite vedlikehold. Lekkasjer oppstår sjelden. Eventuelle skader må utbedres straks slik at det ikke oppstår følgeskader pga

	<b>FDV</b> <b>SANITÆRANLEGG</b>		Dok nr 10-1150
Versjon nr 2	Godkjent av JTK	Dato 1-2-18	Sist rev 1-2-18

fuktighet i konstruksjonene.

Avløpsledninger kontrolleres etter behov. Synlige ledninger kontrolleres årlig for lekkasjer.

## **2.2 Tilstopping.**

Tilstopping kan forekomme. NB NB ... Avløpsledninger kan bli tilstoppet dersom det kastes bind, bleier, truser o.l. i avløpet. Likeledes kan de bli tilstoppet på grunn av fett som stivner i rørene.

Bunnledninger har stakepunkter i kummer utvendig i hagen . Kummer inspiseres (kumlokk løftes av) og sjekkes om det er tett der.

### **Stakekummer sjekkes årlig.**

Stakepunkter på ledningene er sluk på vaskerom/dusj . Disse brukes når ledningene går tette.

**Avløpsledninger staves med stakefjær, eller spyles etter behov.**

## **2.3 Lufting.**

Avløpsledninger er ført helt over taket og avsluttet med en takhatt. I noen tilfelle har avløpsledninger en vakumventil i enden av røret (ofte på loftet). En bør kontrollere at ventilen åpner og lukker.

### **Lufteventil (vakumventil) kontrolleres årlig.**

## **2.4 Lekkasjer/Vannledninger.**

Vannledninger trenger normalt lite vedlikehold. Lekkasjer kan oppstå, særlig ved koplinger (skjøter).

### **Vannledninger kontrolleres årlig for lekkasjer (synlige ledninger).**

Lekkasjer må utbedres straks for å unngå vannskader i konstruksjonene. Vannet må stenges av med en gang en lekkasje er oppdaget. Lekkasjer vil vanligvis bli oppdaget raskt. Sus og vibrasjoner i rørene nær inntaket uten at det tappes vann, er signaler om at det kan være lekkasjer på utvendige ledninger.

	<b>FDV</b>		Dok nr 10-1150
	<b>SANITÆRANLEGG</b>		
Versjon nr 2	Godkjent av JTK	Dato 1-2-18	Sist rev 1-2-18

### **2.5 Temperatur**

Temperaturen i rom som det går vannrør gjennom, må holdes tilstrekkelig høy til at vannet ikke fryser.

**Romtemperatur på utsatte steder kontrolleres jevnlig.**

### **2.6 Levetid.**

Vanninnlegg og vannrør i bygninger har vanligvis en gjennomsnittlig levetid på 30 - 50 år.

### **2.7 Armatur.**

Armatur omfatter hovedstoppekran ute og inne, vanlige avstengningskraner, vannfilter, reduksjonsventil, vannmåler, blandebatterier (kjøkkenvask, håndvask, bad- og dusjbatteri) og slangekraner.

### **2.8 Hovedstoppekraner.**

Hovedstoppekran for bygget er vanligvis plassert i teknisk rom. Hovedstoppekranen kontrolleres ved at den stenges og åpnes. En bør kontrollere for hver enkelt kran at det ikke kommer vann når hovedstoppekranen er stengt. Det er viktig at kranen fungerer dersom det oppstår akutt behov for å stenge av vannet.

Alt teknisk personell bør vite hvor hovedstoppekranene er, og de må være lett tilgjengelige. Hovedstoppekran bør stenges dersom huset blir stående tomt i lengre tid, særlig om vinteren. **STENG ALTID VANNET NÅR MAN REISER PÅ FERIE ....**

### **2.9 Avstengningskraner.**

Vanlige avstengningskraner kontrolleres ved daglig bruk.

Lite brukte kranser bør kontrolleres spesielt. Samtidig kontrollerer en om det er lekkasjer rundt spindelen. Om nødvendig kan kranen (pakkboksen) strammes med skiftenøkkel. Dersom strammingen ikke hjelper, bør en tilkalle rørlegger.

**Avstengningskranser kontrolleres jevnlig ved bruk. Sjekkes minst en gang i året.**

## **3 Blandebatterier og slangekraner.**

Blandebatterier og slangekraner kontrolleres ved daglig bruk.

	<b>FDV</b>		Dok nr 10-1150
	<b>SANITÆRANLEGG</b>		
Versjon nr 2	Godkjent av JTK	Dato 1-2-18	Sist rev 1-2-18

Lite brukte tappesteder bør kontrolleres spesielt. Temperaturinnstilling og skåldesperre på blandebatteriene må også kontrolleres.

**Blandebatterier og slangekraner kontrolleres ved jevnlig bruk.**

De fleste armaturer har sil som bør renses eller skiftes av og til. Er silen tett, kommer det lite vann eller uryddig vannstråle.

**Sil i armaturer renses eller skiftes etter behov.**

Termostatbatterier har vanligvis sil både på varmtvanns- og kaldtvannskran. Kaldtvannssilen går normalt først tett, og temperaturreguleringen på batteriet slutter da å fungere.

Når batterier og kraner drypper, må pakningene skiftes.

På moderne ettgreps batterier byttes ofte hele innmaten (batterikassett). Dryppende kraner representerer unødig vannforbruk og energitap, og dermed også et økonomisk tap. Batterier har normalt en levetid på 10 år. Pakninger har normalt en levetid på 5 år.

**Pakninger skiftes etter behov.**

Rosetter rundt rør som stikker ut fra vegg (skjulte anlegg), kontrolleres regelmessig. De bør slutte tett til rør og vegg for å forhindre at vann renner inn i konstruksjonene.

**Veggrossetter kontrolleres to ganger i året.**

#### **4 Utstyr.**

Utstyr kontrolleres ved jevnlig bruk. Feil og mangler kan være skader i porselen og emalje, løse veggfester o.l. En bør også se etter lekkasjer ved pakninger og i fuger rundt utstyr og batterier. Små lekkasjer over lengre tid kan forårsake store skader.

**Utstyr kontrolleres ved jevnlig bruk eller to ganger i året.**

Utstyr er koplet til avløpsnett via vannlåser. Vannlåsen sitter enten direkte på utstyret, i rørnett ved utstyret, eller den er koblet til sluk.

Vannlåser rengjøres ved å skru av pluggen på toppen av vannlåsen eller koppen under, avhengig av type. Samtidig bør en kontrollere og eventuelt skifte pakninger og fugetetninger. Lukt kan fjernes ved å slå klor i avløpet og la det virke noen minutter.

**Vannlåser rengjøres årlig.**

**Vannlås i kondensavløp fra kjølebatteri i aggregat på tak, tømmes og renses**

	<b>FDV SANITÆRANLEGG</b>		Dok nr 10-1150
Versjon nr 2	Godkjent av JTK	Dato 1-2-18	Sist rev 1-2-18

hver høst og påfylles med vann hver vår.

#### **4.1 Sluk.**

Sluk rengjøres ved å ta av risten og fjerne rusk. Sluk i rom som brukes sjelden, kan tørke ut. Kloakk siver da ut av røranlegget. For å unngå dette kan en jevnlig slå ut litt vann i sluket. Kloakkluft er først og fremst ubehagelig. Bare ved sterke konsentrasjoner eller under spesielle forbehold kan den være giftig eller helsefarlig. kan ha litt matolje i sluk som ikke er så mye i bruk.

#### **4.2 Varmtvannsberedere.**

Sikkerhetsventiler på varmtvannsberedere skal åpne seg dersom vannet begynner å koke pga feil ved termostaten. Sikkerhetsventiler bør etterses for lekkasje. De bør også prøves i henhold til instruksjonen. Denne er ofte anført på ventilen. Ventilen skal åpne ved et trykk på 9 bar.

**Sikkerhetsventiler kontrolleres årlig.**

#### **4.3 Toaletter.**

En bør kontrollere at cisterneventilen fungerer og at den stenger. Ved feil stenges vanntilførselen med egen kran (påbudt for toaletter). Cisternen rengjøres og pakninger kontrolleres. Toaletter bør også sjekkes mht sprekker eller andre skader. Større reparasjoner bør utføres av rørlegger.

**Toaletter kontrolleres årlig.**

#### **4.4 Vaskemaskin og lokasse.**

Vaskemaskiner skal være tilkoblet vann med ståalarmert slange. Gummislange kan brukes når det er sluk i golvet. Avløp er normalt tilkoblet med gummislange.

Både slanger og maskiner bør kontrolleres for lekkasjer.

Morkne slanger bør skiftes ut før lekkasjer oppstår. Normal levetid for slanger er ca. 10 år.

**Vaskemaskiner m/slangeopplegg kontrolleres årlig. Vaskemaskiner har lofilter som bør rengjøres oftere etter behov.**

#### **4.5 Spesielle sjekkpunkter.**

- For høy vanntemperatur øker varmetapet fra ledningsnettet.

	<b>FDV SANITÆRANLEGG</b>		Dok nr 10-1150
Versjon nr 2	Godkjent av JTK	Dato 1-2-18	Sist rev 1-2-18

- Skader på isolasjon øker varmetapet.
- Sirkulasjonspumper bør stoppes utenom brukstiden.
- Dryppende kraner og lekkasjer bør repareres umiddelbart.
- Vannforbruket kan reduseres ved å montere vannbesparende hoder på dusjer og batterier.

#### **4.6 Isolasjon.**

All isolasjon kontrolleres for skader fra ytre påkjenninger. Skader øker varmetapet for varme rør og øker mulighetene for kondens og skader på kalde rør.

**Isolasjon kontrolleres for skader årlig.**

## **5 Brannsikringsutstyr**

Brannsikringsutstyr omfatter brannslanger i egne skap.

Alle beboere/brukere bør vite hvor slangene er plassert og hvordan de skal benyttes.

En må kontrollere om brannslangene fungerer og at de ikke er skadet (mørkne). Også dører og låser til brannsikringsutstyr må kontrolleres.

**Brannsikringsutstyr kontrolleres årlig. Kontroller også merking.**

## **6 Energiøkonomi.**

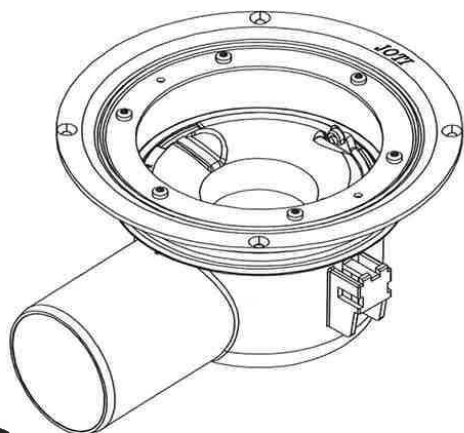
I energisammenheng er følgende punkter viktig.

- For høy vanntemperatur øker varmetapet fra ledningsnett.
- Skader på isolasjon øker varmetapet.
- Sirkulasjonspumper bør stoppes utenom brukstiden.
- Dryppende kraner og lekkasjer bør repareres umiddelbart.
- Vannforbruket kan reduseres ved å montere vannbesparende hoder på dusjer og batterier.

# MONTERINGSANVISNING

Joti M-sluk, K-sluk, KU-sluk, A-sluk, AU-sluk og FHP-ringer

Purus - NO - Monteringsanvisning Joti gulvsluk - 21640 - 2016.3



- 1** Montering i støpte gulv side 2
- 2** Montering i trebjelkelag side 2
- 3** Renhold og inspeksjon side 2
- 4** Montering av forhøyningsring side 3
- 5** Montering av membran side 3
- 6** Slukttkontroll/Vanntest side 4
- 7** Tilbehør/Reservedeler side 4

1. 6 stk Skruer PT 5x14Torx T20
2. Rustfri stål klemring
3. Vanntås Noud mini og Tyr
4. O-ring 5x150
5. Slukpotte

#### Egenskaper

K-, A- og M-sluk er boligsluk i plast for innfesting av faste og smørbare membraner.

#### Bruksområde

For installasjon i trebjelkelag og støpte gulv. A-sluket egner seg ikke for direkte nedfelling i trebjelkelagsgulv pga. anbringene. M-sluket lav 50 og 40 egner seg ikke for direkte nedfelling i trebjelkelagsgulv grunnet høyden.

Se også våre tekniske sider på [www.purus.no](http://www.purus.no) for oppdatert teknisk informasjon og monteringsanvisninger.



**PURUS**

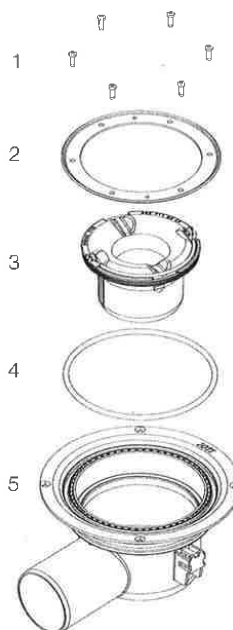
Purus Joti AS, Glynitveien 21, Postboks 157, 1401 Ski  
T: 23 03 76 50 - E-post: [joti@joti.no](mailto:joti@joti.no) - [www.purus.no](http://www.purus.no)

**JOTI**

1 (4)

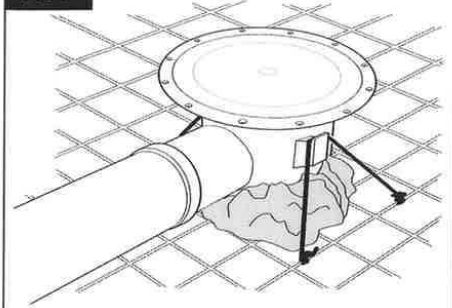
#### Gjelder modellene:

NRF nr.	Type	Utløpsvinkel	Høyde
340 13 89	M 50 L	Side	59 mm
340 13 91	M 40 L	Side	59 mm
340 13 92	M 32 L	Side	59 mm
340 13 93	M 50 H	Side	80 mm
340 13 94	M 40 H	Side	80 mm
340 14 37	K 75	Bunn	201 mm
340 13 97	K 75 L	Bunn	284 mm
340 14 38	K 110	Bunn	196 mm
340 14 39	K 75	Skrå 45°	170 mm
340 14 41	K 50	Side	120 mm
340 14 42	K 75	Side	120 mm
340 14 43	KU 75	Bunn	201 mm
340 14 45	KU 75	Skrå 45°	170 mm
340 14 46	KU 50	Side	120 mm
340 14 47	KU 75	Side	120 mm
340 14 48	A 75	Bunn	240 mm
340 14 49	A 110	Bunn	235 mm
340 14 51	A 75	Skrå 45°	200 mm
340 14 52	A 75	Side	154 mm
340 14 53	AU 75	Bunn	240 mm
340 14 54	AU 110	Bunn	235 mm
340 14 55	AU 75	Skrå 45°	200 mm
340 14 56	AU 75	Side	154 mm
340 14 57	FHP-ring		13 mm
340 14 58	FHP-ring		25 mm
340 14 59	FHP-ring		37 mm



## 1. Montering i støpte gulv

Alt. 1

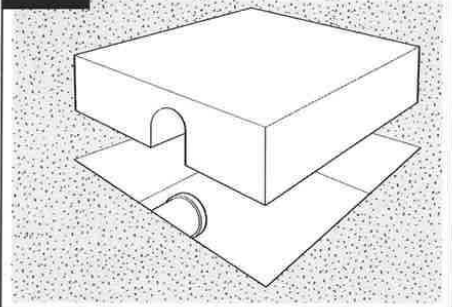


### Montering i støpte gulv

Gulvsluket støpes inn samtidig som bjelkelaget støpes.

Sluket forankres i underlaget, for så å tilsluttes avløpsnettet og evt. anboringer.

Alt. 2



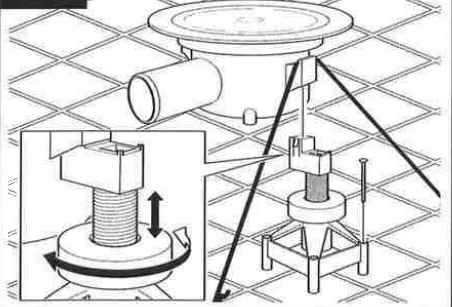
### Utsparing

Når avløpsrøret støpes inn, gjøres en utsparing på ca. 400x400 mm.

Når betongen har hardet plasseres sluket i utsparingen og kobles på avløpsrøret.

Fyll utsparingen med betong.

Alt. 3

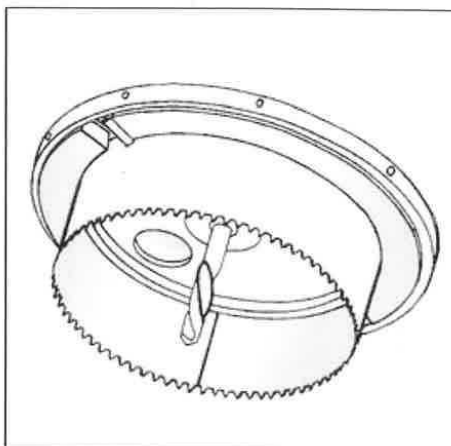


### Purus støtteben

Purus støtteben NRF 340 11 21 kan skrues, støpes eller spikres fast i underlaget. Tilpass deretter til rett nivå ved å skru på mutterne. Høyden kan justeres ca. 60mm. Med ekstra hylse; 110 mm.

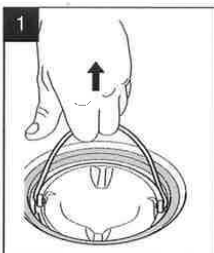
2 (4)

## 2. Montering i trebjelkelag



Benytt Joti nedfellingsfres NRF 340 11 41 for installasjon i trebjelkelag. Den sager et hull med diameter 182 mm med en 4 mm nedfrest kant; Ø215.

## Renhold og inspeksjon



Fjern risten, vipp opp håndtaket og løft vannlåsen opp.

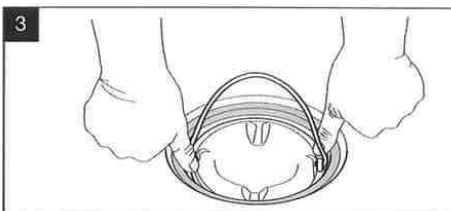
**NOOD-vannlåsen kan ikke demonteres, den spyles som den er.**



Press på siden av koppen, se merker. Trekk koppen av og spyl innvendig med såpevann. Bruk evt. børste.

Når vannlåsen er rengjort kan du sette den sammen igjen.

Rengjør slukdelen.



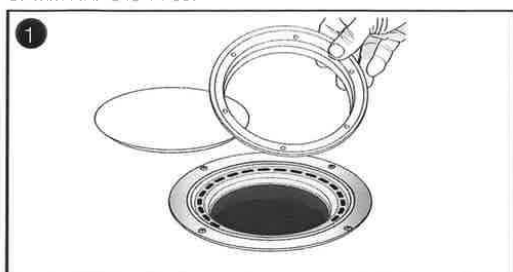
Smør gummipakningen med såpe og trykk vannlåsen på plass.

Sørg for at den sitter i riktig posisjon, og fyll opp med vann.

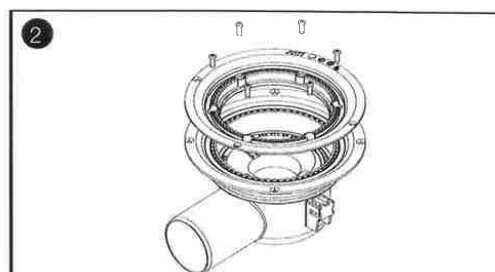
## Montering av forhøyningsring

### Forhøyningsringer

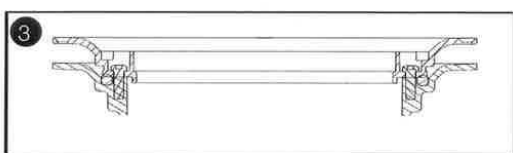
Til Joti-sluk finnes det 3 ulike forhøyningsringer med faste dimensjoner; 13 mm NRF 340 14 57, 25 mm NRF 340 14 58 og 37 mm NRF 340 14 59.



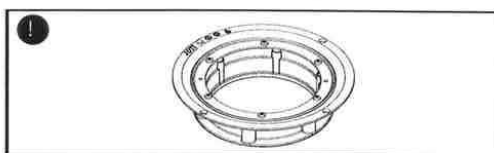
Fjern lokket og klemringen.



Forhøyningsringen skrues ned i gulvsluket med medfølgende skruer. Sjekk at o-ringen ligger i rett spor og at den er hel (NB! O-ring skiftes ut dersom den er skadet.)



Når installasjonen er klar skal det se slik ut.

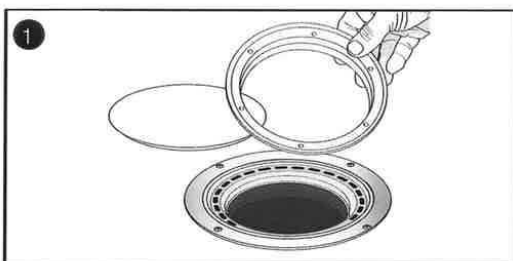


Har man behov for mer enn 37 mm forhøyning, kombineres 2 eller flere forhøyningsringer. NB! Ved bruk av forhøyningsringer skal installasjonen ALLTID trykktestes. Dette gjøres ved å følge samme prosedyre som ved vanntest. Det fylles vann til topp forhøyning (før innstøping) for å teste at skjøtene er tette.

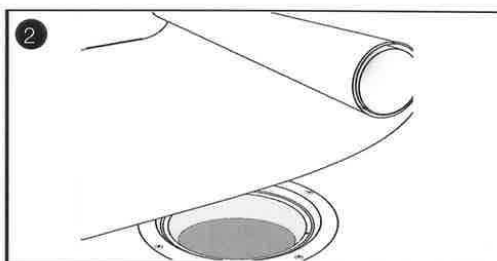
## Montering av membran



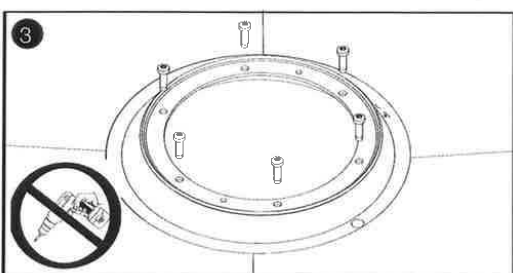
Les nøye gjennom installasjonsveiledningen til membranprodusenten og relevante bransjeregler før du begynner med membranen.



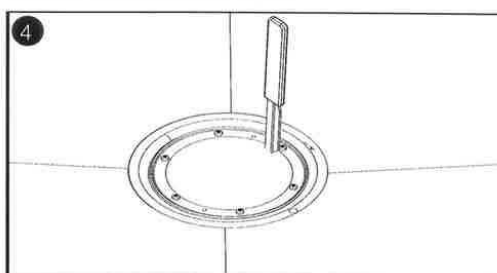
Fjern lokket og klemringen.



Påfør våtromsmembran/belegg i henhold til produsentens anvisninger. Tilså at o-ringen ligger i rett spor, før våtromsmembran/belegg legges.



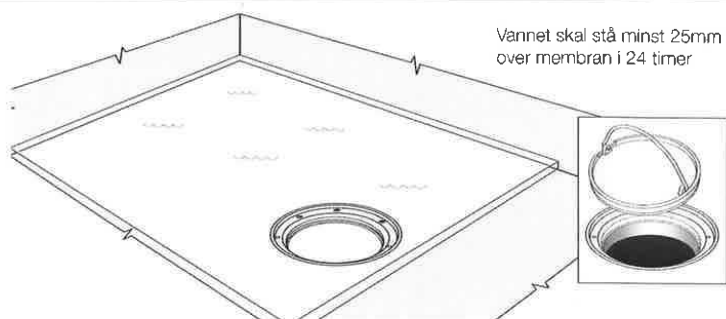
Varm opp belegget, press klemringen ned i toppflensen og skru fast med håndverktøy. Pass på at O-ringen ligger i sporet sitt før klemringen festes.



Skjør ut et hull langs innsiden av klemringen med en skarp kniv.

3 (4)

## Sluttkontroll/Vanntest



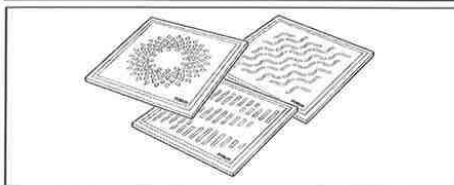
### SLUTTKONTROLL/VANNTEST

For å prøve tetthet til membran på gulv kan man gjennomføre "vanntesten". Testen går ut på at man blokkerer sluket og fyller vann i det bassenget som membranen danner.

**Ved testing av Purus Jotis sluk brukes lokk NRF 340 11 74 som erstatter vannlåsen i sluket mens testen utføres. Etter testen settes vannlåsen tilbake.**

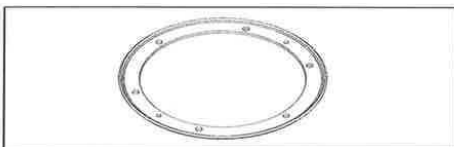
## Tilbehør/Reservedeler

Se mer på [www.purus.no](http://www.purus.no)



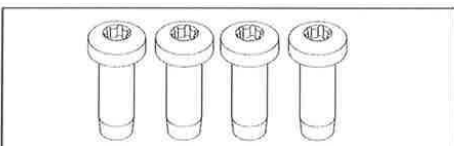
### Joti designrister

Designristene er produsert i rustfritt stål og finnes i størrelsen: 200x200 mm. Velg mellom ulike mønstre.



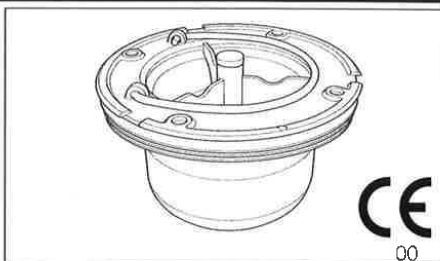
### Joti stål klemring

De nye Joti-slukene leveres med klemring av rustfritt stål.  
NRF 340 10 94



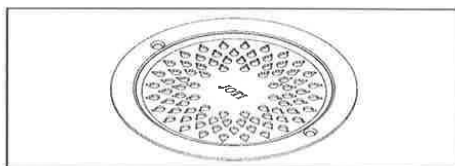
### Skruer til klemring

NRF 340 10 95



### Joti NOOD-vannlås

Joti NOOD-vannlås i plast, NRF 340 11 73, er en kombinert vannlås og mekanisk luktlås som, selvom vannet fordampner, stopper tilbakeslag av vann, dårlig lukt og skadedyr. Joti NOOD finnes også for Joti M-sluk, NRF 340 10 96.



### Joti Rist 2014

NRF 340 13 98

# Daglig kontroll div.membraner

## Kontrollskjema

FAKTURA 000153876

Kunde	Fra	
50230 - Gohuset AS Nadderudveien 21 C. X 1357 1357 Bekkestua Org. nr.: 918945180	Protan AS Bjørnerudveien 12A 1266 Oslo Avdeling: Protan Torgersen & Høgseth	
Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: HM1870 Order name: Helgesens gate 8 B. Dato: den 5 oktober 2018 Saksbehandler: Rune Engen	Helgesens gate 8 B. 0553 Oslo	Trond Berntsen 975 05 048 975 05 048

Beskrivelse	Verdi	Info
<b>Sjekkliste daglig kontroll membraner</b>		
Referansepunkt (f.eks. etasje, leilighetsnr, rom, etc.)	2 etasje	
Type membran	Toppmembran	
Type produkt:	Protan G 1,5mm	
Membrangruppe (kvm)	c. Gr. 2 (bad) 5-10	
Folieforbruk (kvm)	7.0	
Beskyttelsesduk	Nei	
Filt	Nei	
Antall gjennomføringer	0	
Lvert sluk (terrasser/ mindre tak)	Nei	
Kontroll av underlaget	OK	
Kontroll av skjøter	OK	
Kontrollere at sluk sitter og at klemring er korrekt montert	OK	
Vanntestet	Ikke aktuelt	
Membran lagt i henhold til TEK10 (at det er fall mot sluk)	Ja	
Bruk av personlig verneutstyr (hjelme, kneputer, hansker, vernesko og verneemaske)	OK	

Montør  
2018-10-10

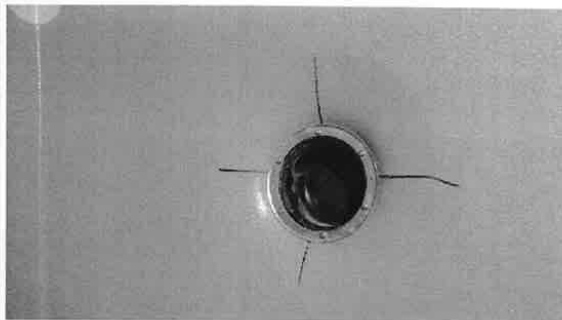
Pawel Jerzy Osinski

Bilder

Bilde\_1



Bilde\_2



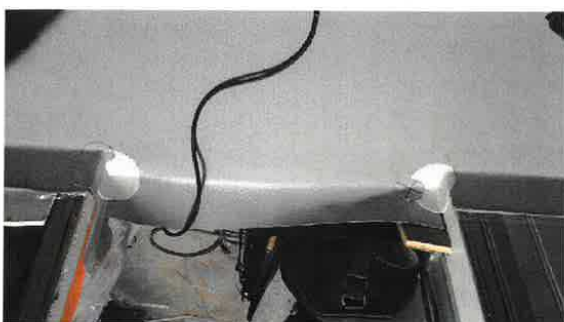
Bilde\_3



Bilde\_4



Bilde\_5



# Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

## Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

### Bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektro365 AS	Firma/Navn:	Gohuset AS
Kontaktperson:	Christoffer Simonsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Østrengveien 18A	Adresse:	Nadderudveien 21C
Postnr/Sted:	1405 LANGHUS	Postnr/Sted:	1357 BEKKESTUA
Telefon:		Telefon:	
E-post:	post@elektro365.no	E-post:	trond@gohuset.no
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	1547	Kundenummer:	10210
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Michael Yann Jacobsen		
Adresse:	Helgesens gate 8 B		
Postnr/Sted:	0553 Oslo		
Rapportens omfang			
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	BAD	

**Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.**

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... Fortsettelse fra forrige side

<b>Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold</b>
Opplegg bad

<b>Montør/Kontrollert av:</b>	
<b>Navn:</b>	Fredrik Mørk
<b>Dato:</b>	2018-10-29
<b>Signatur:</b>	Elektronisk signert av Fredrik Mørk. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

## Samsvarserklæring

### Samsvarserklæring med garanti

#### Bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektro365 AS	Firma/Navn:	Gohuset AS
Kontaktperson:	Christoffer Simonsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Østrengveien 18A	Adresse:	Nadderudveien 21C
Postnr/Sted:	1405 LANGHUS	Postnr/Sted:	1357 BEKKESTUA
Telefon:		Telefon:	
E-post:	post@elektro365.no	E-post:	trond@gohuset.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	1547	Kundenummer:	10210

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Michael Yann Jacobsen
Adresse:	Helgesens gate 8 B
Postnr/Sted:	0553 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Opplegg bad
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

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

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Fredrik Mørk
Dato:	2018-10-29
Signatur:	Elektronisk signert av Fredrik Mørk. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

# GARANTISKJEMA VARMEKABLER

## Bad

Nytt bad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektro365 AS	Firma/Navn:	Gohuset AS
Kontaktperson:	Christoffer Simonsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Østrengveien 18A	Adresse:	Nadderudveien 21C
Postnr/Sted:	1405 LANGHUS	Postnr/Sted:	1357 BEKKESTUA
Telefon:		Telefon:	
E-post:	post@elektro365.no	E-post:	trond@gohuset.no
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	1547	Kundenummer:	10210
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Michael Yann Jacobsen		
Adresse:	Helgesens gate 8 B		
Postnr/Sted:	0553 Oslo		

El-nummer: 1036605

### Merkeverdier

Typebetegnelse(r): TKXP/2R

En-leder  To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 75.6 Ohm

Driftspenning: 230 V

Nom. effekt: 700 W

### Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 75

Før innstøpning: 75

Før tilkobling: 75

Dato/Underskrift: 2018-10-29 / Fredrik Mørk

### Isolasjonsmotstand ( > 100 MOhm):

Før installasjon: >500Mohm

Før innstøpning: >500Mohm

Før tilkobling: >500Mohm

Dato/Underskrift: 2018-10-29 / Fredrik Mørk

Montasjedybde: 4 cm  
Antall elementer/matter installert: 1 stk  
Installert/oppvarmet areal: 5 m<sup>2</sup>  
Flateeffekt oppvarmet areal: 140 W/m<sup>2</sup>  
Sikringstørrelse: 16 A  
Utløsestrøm for jordfeilvern: 26 < 30 mA

### Jording

Jordet kabelskjerm

Jordet netting

Annet (spesifiser)

### Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

### Styresystem/regulering

Typebetegnelse: MTC3

### Følertype

Gulvføler

Romføler

Annet (spesifiser)

### Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

**Installatør**

Varmekabelanlegget er montert i henhold til NEXANS's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Ja  Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

**Støper/Murer**

Støpemasse benyttet:

Støpetykkelse (ca): 0

**Kontrollert av**

Navn: Fredrik Mørk

Dato: 2018-10-29

Signatur: Elektronisk signert av Fredrik Mørk. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

# HMS - Datablad Conboard

Internkode: DUR1001 - Revisjonsdato: 09.06.2012

Side 1 av 5

## 1. IDENTIFIKASJON AV KJEMIKALIET OG ANSVARLIG FIRMA

### 1.1 Produktidentifikator

**Kjemikaliet navn:** MARMOX BOARD (S)

**Produkt type:** K35900 Andre konstruksjonsmaterialer

**Utgave nummer:** 1

**1.2 Relevante identifiserte anvendelser for stoffet eller blandingen, samt anvendelser som frarådes**

**Anvendelse:** 43.990 Annen spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet.

**1.3 Nærmere opplysninger om leverandøren av sikkerhetsdatabladet**

**Produsent:** Marmox Egypt SA

43 Al-Haram St.,

Giza

Egypt

Telefon: (202) 338 20 966 - Fax: (202) 338 60 172

**Ansvarlig:** Byggtilbehørgruppen AS

**Importør:** Contera AS

Øvre Slottsgate 8

0157 Oslo

Tlf:22646770

Mail:post@contera.no

**Utarbeidet av:** Grepa-HMS

**1.4 Nødtelefon Giftinformasjonen: +47 22 59 13 00.**

## 2. VIKTIGSTE FAREMOMENTER

**2.1 Klassifisering av stoffet eller blandingen**

**2.2 Merkningselementer**

R-setninger

VURDERT IKKE MERKEPLIKTIG.

**2.3 Andre farer**

## 3. STOFFBLANDINGERS SAMMENSETNING OG STOFFENES KLASSIFISERING

### 3.2 Blandinger

**Ingrediens:** Ingen merkepliktige stoffer

**Identifisering**

**Klassifisering etter forordning:** 67/548/EEC, 1999/45/EC - 1272/2008 (CLP)

Vekt-%

**Tegnforklaring**

Tx=Meget Giftig, T=Giftig, C=Etsende, Xn=Helseskadelig, Xi=Irriterende, IK=Ikke

klassifiseringspliktig, E=Eksplodiv, O=Oksyderende, Fx=Ekstremt brannfarlig, F=Meget brannfarlig,

N=Miljøskadelig.

Forklaring til relevante fare- og risikosekninger finnes i seksjon 16.

**Ingredienskommentarer**

Produktet består av:

Ekstrudert polystyren skumkjerne, skummet med Carbon Dioxide uten flammehemming, belagt med

standard sement i.h.t. EN196, silika fyllstoffer, redispersibel plast, lavt kromat innhold i henhold til

TRGS 6/3 (<2ppm), Glassfibermesh med SBR basert polymer.

Databladet er utarbeidet med Sensor-chemdoc 8.2a lisensert til Grepa produkter miljø og data

## 4. FØRSTEHJELPSTILTAK

### 4.1 Beskrivelse av førstehjelpstiltak

**Innånding:** Kontakt lege ved hoste, irritasjon eller pustevanskeligheter.

**Hudkontakt:** Vask med vann og såpe.

**Øyekontakt:** Skyll med myk vannstråle. Irritasjon kan oppstå gjennom mekanisk påvirkning.

**Svelging:** Får man støv i munnen, skyll med vann.

### 4.2 Viktigste symptomer og virkninger, både akutte og forsinkede

### 4.3 Angivelse av om øyeblikkelig legehjelp og særlig behandling er nødvendig

Ved legebesøk, ta med dette sikkerhetsdatabladet.

**Annen informasjon:** På grunn av produktets fysiske form vil førstehjelpstiltakene kun gjelde ved støvdannelse fra kutting eller sliping

## 5. TILTAK VED BRANNSLUKKING

### 5.1 Slukningsmidler

Passende slukningsmidler: Vann, Carbondioksid, Pulver, Skum.

**5.2 Særlige farer i forbindelse med stoffet eller blandingen:** Brennbart fast stoff.

**5.3 Råd til brannbekjempningspersonale:** Full brannvernutrustning og åndedrettsbeskyttelse med trykkluft eller friskluftmaske.

**Annen informasjon:** Farlige forbrenningsprodukter: Karbondioksid, karbonmonoksid, hydrokarboner, hydrogen halogenider, branngasser fra organiske materialer klassifisert som giftig for luftveiene.

## 6. TILTAK VED UTILSIKTET UTSLIPP

### 6.1 Personlige sikkerhetsforanstaltninger, personlige vernemidler og nødprosedyrer:

Hold mennesker og dyr unna det forurensede området. Bruk beskrevet verneutstyr.

**6.2 Miljøbeskyttelsestiltak:** Plasér spill i passende beholdere og avhend materiale i henhold til lokalt regelverk.

**6.3 Metoder og utstyr til inndemning og opprensning:** Gjennvinn så mye som mulig. Hvis mulig bruk støvsuger for å samle opp produktrester.

### 6.4 Henvisning til andre avsnitt:

Se avsnitt 7 for informasjon om sikker håndtering.

Se avsnitt 8 for informasjon om personlig verneutstyr.

Se avsnitt 12 for informasjon om økologi.

Se avsnitt 13 for informasjon om fjerning av avfall.

## 7. HÅNTERING OG OPPBEVARING

**7.1 Forholdsregler for sikker håndtering:** Håndteres i samsvar med god hygiene og sikkerhetspraksis.

Sørg for tilstrekkelig avsug/ventilasjon ved arbeidsplassen.

Bruk av hensiktsmessig maske må vurderes.

**7.2 Forhold for sikker oppbevaring, herunder eventuell uforenlighet:**

Lagres på en tørr plass, vekk fra antennelses kilder og direkte sollys.

Lagres på ett flatt underlag. Lagringstemperatur: -50 til +75 °C

### 7.3 Særlige anvendelser

# HMS - Datablad Conboard

Internkode: DUR1001 - Revisjonsdato: 09.06.2012

Side 3 av 5

## 8. EKSPONERINGSKONTROLL OG PERSONLIG VERNEUTSTYR

**8.1 Kontrollparametre:** Administrativ norm anmerkning.

**8.2 Eksponeringskontroll:**

**Begrensning av eksponering på arbeidsplassen:**

Sunn fornuft og sikkerhetsregler skal alltid brukes ved allmenn omgang med kjemikalier.

Sørg for bruk av anbefalt verneutstyr og vernetøy.

Verneutstyr skal være CE-merket.

**Åndedrettsvern:** Hvis effektiv ventilasjon ikke er mulig, bruk egnet åndedrettsvern.

Bruk støvfiltermaske P2/P3 (EN149) ved støvdannelse.

**Øyevern:** Ved mye støv tettsluttende vernebriller.(EN166).

**Håndvern:** Vanlige arbeidshansker.

**Annet hudvern enn håndvern:** Arbeidssklær.

**Annen informasjon:** Hold arbeidsstedet så rent og ryddig som mulig.

## 9. FYSISKE OG KJEMISKE EGENSKAPER

**9.1 Opplysninger om grunnleggende fysiske og kjemiske egenskaper**

**Form:** Fast stoff. (Sandwich)

**Farge:** Grå

**Lukt:** Ingen lukt.

**Løselighet i vann:** Uløselig

**Tenn temperatur:** ca 350 °C

**Dekomponeringstemperatur:** > 250 °C

**Mykningspunkt:** 75 °C

**9.2 Andre opplysninger**

## 10. STABILITET OG REAKTIVITET

**10.1 Reaktivitet**

**10.2 Kjemisk stabilitet:** Stabil under anbefalte oppbevarings- og håndteringsforhold.

**10.3 Risiko for farlige reaksjoner**

**10.4 Forhold som skal unngås:** Temperaturer over 75 °C

**10.5 Materialer som skal unngås:** Organiske løsemidler og oljer.

**10.6 Farlige nedbrytningsprodukter:** Karbondioksid, karbonmonoksid, hydrokarboner, hydrogen halogenider, branngasser fra organiske materialer klassifisert som giftig for luftveiene.

## 11. OPPLYSNINGER OM HELSEFARE

**11.1 Opplysninger om toksikologiske virkninger**

**Innånding:** Ikke normal eksponeringsvei.

**Hudkontakt:** Ingen symptomer har forekommet.

**Øyekontakt:** Støv medfører mekanisk irritasjon.

**Svelging:** Ikke normal eksponeringsvei.

**Annen informasjon**

# HMS - Datablad Conboard

Internkode: DURIO01 - Revisjonsdato: 09.06.2012

Side 4 av 5

## 12. ØKOLOGISKE OPPLYSNINGER

- 12.1 Toksisitet:** Ingen kjent økotoxikologisk effekt.
- 12.2 Persistens og nedbrytbarhet:** Produktet er ikke biologisk nedbrytbart.
- 12.3 Bioakkumuleringspotensiale**
- 12.4 Mobilitet i jord**
- 12.5 Resultater av PBT- og vPvB-vurdering**
- 12.6 Andre skadevirkninger**

## 13. FJERNING AV KJEMIKALIEAVFALL

### 13.1 Avfallsbehandlingsmetoder

#### Avfallsgrupper:

EAL-kode: Se Forskrift om farlig avfall.

Sjekk alltid avfallskoden med henblikk på den aktuelle tilstand produktet befinner seg i.

De endelige avfallsgrupper og koder må bestemmes av sluttbruker basert på den faktiske bruken av produktet.

**Emballasje:** Forurenset emballasje behandles på samme måte som produktet.

**Annen informasjon:** Rester som ikke kan oppbevares for senere bruk, skal leveres til godkjent deponi for destruksjon.

## 14. OPPLYSNINGER OM TRANSPORT

- 14.1 UN-nummer**
- 14.2 UN-forsendelsesbetegnelse (UN proper shipping name)**
- 14.3 Transportfareklasse(r)**
- 14.4 Emballasjegruppe**
- 14.5 Miljøfarer**
- 14.6 Særskilte forsiktighetsregler**

**Annen informasjon:** Ikke farlig gods i henhold til transportregelverket.

## 15. OPPLYSNINGER OM LOVER OG FORSKRIFTER

### 15.1 Særlige bestemmelser/særlig lovgivning for stoffet eller blandingen med hensyn til sikkerhet, helse og miljø:

Administrative normer for forurensning i arbeidsatmosfæren.

ADR/RID 2011.

Direktiv 1999/45/EF.

Forskrift om registrering, vurdering, godkjenning og begrensnings av kjemikalier (REACH),

Forordning(EF) nr 1907/2006.

Europa-parlamentets og rådets forordning (EF) Nr. 1272/2008.

FOR 2004-06-01 nr 930: Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften).

### 15.2 Kjemikaliesikkerhetsvurdering

## 16. ANDRE OPPLYSNINGER AV BETYDNING FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Henvisninger til viktig litteratur og datakilder:** EC Safety Data Sheet. Dateret 20/06/2009

**Utskriftsdato:** 08.06.2012

**Annen informasjon:**

Sikkerhetsdatabladet er laget etter vår nåværende kunnskap, norsk regelverk og produsentens opplysninger.

Forhold som dukker opp som skyldes manglende opplysninger til oss er utenfor vår kontroll og må svares for av produsenten.

Da brukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, vil det være brukerens ansvar at de nødvendige forholdsregler blir tatt.

Det er den enkelte mottakers plikt å sørge for at informasjon gitt i dette sikkerhetsdatabladet blir lest og forstått av alle som bruker, behandler, avhender eller på noen måte kommer i kontakt med produktet.

Opplysningene gjelder kun for det materialet som er angitt her, og gjelder ikke i forbindelse med bruk av noe annet materiale eller i noen form for bearbeidelse.

Opplysningene skal ikke anses som en garanti eller kvalitetsspesifikasjon.

**Databladet utarbeidet av:**

**Grepa-HMS**

**Svartedalsveien 49**

**5305 Florvåg**

**Norge**

**Tlf: 56 14 19 29**

**E-mail: [post@grepa-hms.no](mailto:post@grepa-hms.no).**

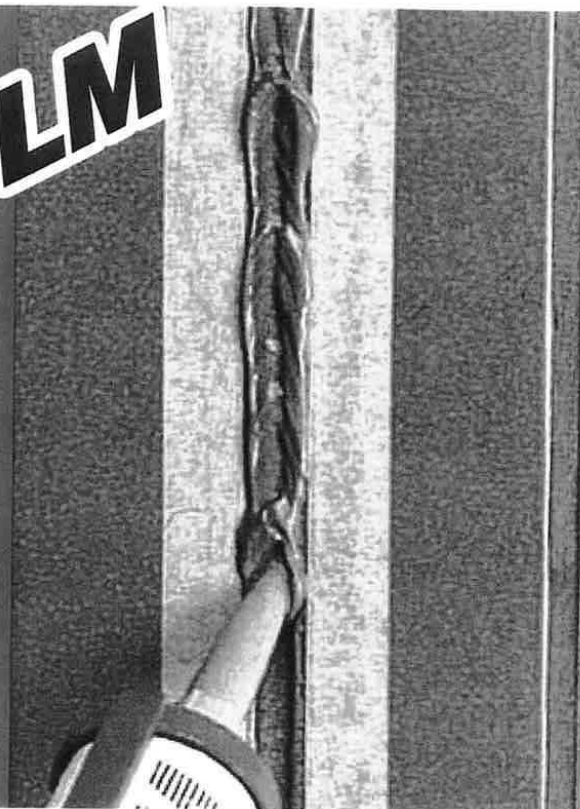
--- SIKKERHETSDATABLAD i henhold til EU direktiv 67/548/EEC, 1999/45/EC og 453/2010 av 20. Mai 2010 ---



**MAPEI**

# Mapesil LM

**En-komponent, luktfri silikongemasse med nøytralt herdesystem for naturstein og keramiske fliser**



#### **BRUKSOMRÅDE**

Mapesil LM brukes til:

- fugging av naturstein (marmor, granitt osv.);
- fugging av materialer som er ømfintlig for syrer (speil osv.) og hvor det kreves nøytral kryssbinding. Så godt som luktfri;
- fugging av ekspansjonsfuger med maks. 25% ekspansjon.

#### **Eksempler på bruk**

- fugging av naturstein fasader og beklædninger;
- fugging av ekspansjonsfuger mellom prefabrikerte elementer som brukes i bolighus og industribygninger;
- fugging mellom betongelementer, lettbetong;
- fugging av metall og PVC;
- forsegling rundt glassruter og glass i vindusrammer av aluminium, tre, PVC;
- fugging av polykarbonat, akrylat, ABS.
- tetting rundt ventilasjonskanaler, rørgjennomføringer osv.;
- forsegling av pakninger generelt;
- liming og fugging i sin alminnelighet.

#### **TEKNISKE OPPLYSNINGER**

Mapesil LM er en en-komponent, løsemiddelfri og luktfri silikongemasse med nøytralt herdesystem. Fremstilt som en tiksotropisk pasta, den er lett å legge både horisontalt og vertikalt. Herdingen skjer ved romtemperatur ved dannelse av kryssbindinger og resulterer i et fleksibelt produkt.

Mapesil LM fuger forblir uforandret selv etter mange års eksponering for dårlig vær, industriforurensning, temperaturvekslinger og nedsenking i vann; de forblir fleksible ved temperaturer ned til -40°C og kan motstå temperaturer opp til +150°C.

Kjemikaliebestandigheten er god. Det anbefales imidlertid å teste ut Mapesil LM før bruk da det finnes et utall av produkter og kombinasjoner.

Mapesil LM hefter perfekt mot de fleste byggematerialer uten bruk av primer (glass, keramikk, marmor, aluminium, sinkplate, betong, rustfritt stål, PVC).

Ved langvarig nedsenking i vann må Primer FD påføres først.

Ved tvil foreta en test eller ta kontakt med Rescon Mapeis Tekniske service.

Mapesil LM er spesielt egnet til bruk på syre ømfintlige overflater (der bruk av Mapesil AC kan føre til misfarging), som marmor og speil.

Mapesil LM leveres i hvit og grå.

# Mapesil LM

## OBS!

- Påfør ikke **Mapesil LM** mot gummi, høyplastisifiserte materialer eller bituminøse flater, fordi olje og plastifiserende stoffer kan trekke ut mot overflaten og svekke heft-egenskaper, samtidig skape misfarging og redusere motstandsdyktighet.

- Bruk ikke **Mapesil LM** til gulvfuger (bruk **Mapesil AC**, **Mapeflex PU20** eller **Mapeflex PU21**).

- Bruk ikke **Mapesil LM** i svømmebassenger.

## RETNINGSLINJER FOR BRUK

Alle overflater som skal fuges må være tørre, faste, fri for støv og løse partikler, olje, fett, voks, gammel maling og rust.

Dersom fugemassen skal få de ønskede egenskaper, må den få lov til å forlenges og trekke seg sammen fritt etter påføring i fugen.

Det er derfor nødvendig at:

- den hefter godt til sideveggene i fugen og ikke til bunnen.
- bredden av fugen er tilpasset korrekt slik at massens maks. utvidelse ikke overstiger 25% av den opprinnelige bredden.
- tykkelsen av **Mapesil LM** fugen alltid er mindre eller lik bredden.

For å unngå søl anbefales det å benytte maskeringstape langs sidene av fugene.

For å kontrollere dybden av fugen og sikre at massen ikke hefter mot bunnen bruk en bunnfyllingslist av polyetylenskum.

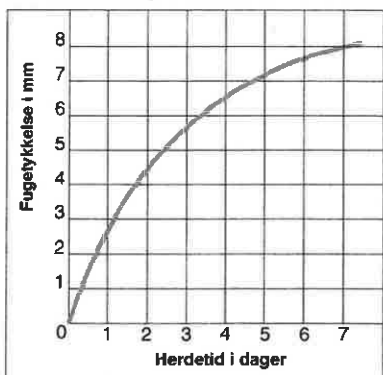
## Påføring av Primer FD

Når **Primer FD** er anbefalt, bruker man en liten kost for påføring, og man lar det tørke noen minutter slik at løsningsmiddelet kan fordampe.

Så påfører man **Mapesil LM**.

## Påføring av Mapesil LM

**Mapesil LM** leveres i 310 ml. patroner.



Kutt av patronspissen i overkant av gjengene og skru på fugespissen. Skråskjær denne i 45°, avhengig av ønsket fugebredde.

Overflaten må glates med et fuktig verktøy, fortrinnsvis fuktet i såpevann, før overflaten hinnen dannes.

For videre informasjon se HMS datablad.

## Kryssbinding

Så fort **Mapesil LM** får forbindelse med luft, vil den pga. luftens fuktighet begynne å herde og bli elastisk. Reaksjonstid er lite avhengig av temperatur men primært knyttet til luftens fuktighet.

Fig. 1 viser kryssbinding ved +23°C, 50 % R.F.

## Rengjøring

For å rengjøre delvis herdet **Mapesil LM** fra verktøy og berørte overflater, kan man bruke vanlige løsningsmidler (f.eks. etylacetat, bensin, toluen); når herdingen er fullstendig kan silikonene kun fjernes mekanisk.

## EMBALLASJE

**Mapesil LM** leveres i 310 ml patroner, i hvit og grå.

FORBRUK (lineær meter pr. tube)	
<b>RETT FUGE</b>	
Fugestørrelse i mm (axb)	Lineær meter pr. tube
5x5	12
5x10	6
10x10	3
15x10	2
20x10	1,5
25x10	1,25
30x15	0,7
40x20	0,4
<b>TREKANTFUGE</b>	
Fugestørrelse i mm (l <sub>1</sub> x l <sub>2</sub> )	Lineær meter pr. tube
5	25
10	6
15	3
20	1,5

**TEKNISKE DATA (typiske verdier)**

Tilfredsstill:

- DIN 18540
- ISO/FDIS 11600-F klasse 25 LM
- ISO/FDIS 11600-G klasse 25 LM
- ASTM C 920 klasse 25
- TT-S-00230 C klasse A
- TT-S-001543 A klasse A
- ASTM C 1248
- BS 5889 type A

**PRODUKTIDENTITET**

<b>Konsistens:</b>	tikotropisk pasta
<b>Farge:</b>	hvit og grå
<b>Massetetthet ISO 1183 Met. B (g/cm<sup>3</sup>):</b>	1,34
<b>Tørrestoffinnhold (%):</b>	100
<b>Lagring:</b>	12 måneder i uåpnet originalpakning, lagret kjølig og tørt
<b>Helsefare ihht. EC 99/45:</b>	Ingen. Se kapittelet om Sikkerhetsiltak og informasjon på emballasje og sikkerhetsdatablad før bruk
<b>Tollklasse:</b>	3214 90 00

**ANVENDELSESDATA ved +23°C - 50 R.F.**

<b>Arbeidstemperatur:</b>	fra +5°C til +40°C
<b>Utdrivningshastighet ved 3,5 mm hull med et trykk på 0,5 N/mm<sup>2</sup> (ml/min.):</b>	50-70
<b>Tid for skindannelse:</b>	10-20 minutter
<b>Herdehastighet (kryssbinding) fra utsiden innover (mm):</b>	
- 1 degn:	4
- 7 degn:	10

**PRODUKTEGENSKAPER**

<b>Strekkefasthet ihht. DIN 53504 S3a (N/mm<sup>2</sup>):</b>	1,0
<b>Bruddforlengelse ihht. DIN 53504 S3a (%):</b>	600
<b>Rivestyrke (ISO 34) (N/mm):</b>	4,5
<b>Shore-A-hardhet (DIN 53505):</b>	21
<b>Forlengelsesmodul ihht ISO 8339 Metode A ved 100% (N/mm<sup>2</sup>):</b>	0,23
<b>Maks. bevegesopptak (%):</b>	25
<b>Bestandighet mot vann:</b>	utmerket
<b>Aldringsbestandighet:</b>	utmerket
<b>Bestandighet mot klimapåvirkning:</b>	utmerket
<b>Bestandighet mot kjemikalier, syrer og fortynnede alkalier:</b>	god
<b>Bestandighet mot såpe og vaskemidler:</b>	utmerket
<b>Bestandighet mot løsemidler:</b>	begrenset
<b>Brukstemperatur:</b>	fra -40°C til +150°C

# Mapesil LM



Fuging av fasade med Mapesil LM

## LAGRING

Mapesil LM kan lagres i 12 måneder i originalpatroner hvis lagret kjølig under tørre forhold.

BØR UTFØRES AV FAGFOLK

## VERNETILTAK

Mapesil LM er ikke ansett som helsefarlig iht gjeldende regelverk. Det anbefales imidlertid at man tar de vanlige forholdsregler som gjelder ved håndtering av kjemikalier. HMS databladet er tilgjengelig på forespørsel. Bør brukes av fagfolk.

## MERK

De tekniske anbefalinger og detaljer som fremkommer i denne produktbeskrivelse

representerer vår nåværende kunnskap og erfaring om produktet. All ovenstående informasjon må likevel bli betraktet som retningsgivende og gjenstand for vurdering. Enhver som benytter produktet må på forhånd forsikre seg om at produktet er egnet for tilsiktet anvendelse. Brukeren står selv ansvarlig dersom produktet blir benyttet til andre formål enn anbefalt, eller ved feilaktig utførelse.

**Alle referanser for produktet er tilgjengelige på forespørsel**



DIN BYGG-PARTNER VERDEN OVER

## MAPEI-GRUPPENS SERTIFISERINGER (Kvalitet, Miljø og Sikkerhet)

MAPEI S.p.A. - ITALY				MAPEI CORP. - U.S.A.	MAPEI FAR EAST PVT. LTD. MAPEI MALAYSIA SON BHD		MAPEI s.r.o. - CZECH REP.
MAPEI FRANCE	MAPEI INC. - CANADA	RESQON MAPEI AS - NORWAY		MAPEI KR. - HUNGARY	MAPEI ARGENTINA S.A.	MAPEI SUISSE SA	

[www.mapel.com](http://www.mapel.com)

Det er ikke tillatt å ta kopier av bilder eller tekster utgitt her.

408-9-2004

Fleksibel flislim

# PCI Flexmörtel® S2

til alle keramiske fliser

# PCI®

Für Bau-Profis



Med offisielle testrapporter

## Bruksområde

- Til innendørs og utendørs bruk.
- Til vegg og gulv.
- **Til legging på kun 3 dager gammelt påstøp.**
- Spesielt til legging av store fliser på gulv med innstøpte varmeelementer.
- Spesielt til legging av fliser og plater utendørs.
- Til legging av keramiske fliser og plater, porselensmosaikk, teglsteinsfliser, klinker og porcellanato.
- Til legging og oppsetting i svømmebassenger, på bassengkanter, i våtrom og kjølehus.
- Til legging på slipte anhydritt- og gipsbaserte flytegulv, betongelementer, gassbetong, gulv med innstøpte varmeelementer, gipskartong-/ gipsfiberplater, tørrgulv, støpeasfalt (kun inne), isolasjonsplater, gipsplater, gips puss og på eksisterende vegg- og gulvfliser.
- Til legging av fliser på PCI tetningsmembraner og PCI separasjonslag på rull.
- Til utbedring og utjevning av mindre ujevnheter på vegg- og gulvflater før legging av fliser og plater



## Produktegenskaper

- Oppfyller C2TE S2 iht. EN 12004 og overgår kravene i "direktivet for lim".
  - Stabil - tunge gulvfliser synker ikke.
  - Høyfleksibel, kompenserer temperatursvingninger og spenninger i underlaget.
  - God heftfasthet, oppnår det dobbelte av det som kreves.
  - Svært lavt utslipp, GEV EMICODE EC1 Plus R.
  - Limtykkelse 1 - 10 mm.
  - Lavt kromatinnhold iht. TRGS 613.
  - Vannfast og temperaturbestandig fra - 30 °C til + 80 °C.
- Alle testrapporter kan hentes på [www.pci-norge.no](http://www.pci-norge.no)



Standard lo fin	
Utslag i ståle i 1000kPa styrke	> 10 N/mm²
Torske utslipp (styrke)	0,3 N/mm²
Utslag i ståle i 1000kPa styrke	0,3 N/mm²
Torske utslipp (styrke)	0,3 N/mm²
Utslag i ståle i 1000kPa styrke	0,3 N/mm²
Torske utslipp (styrke)	0,3 N/mm²
Utslag i ståle i 1000kPa styrke	0,3 N/mm²
Torske utslipp (styrke)	0,3 N/mm²

A brand of  
**BASF**  
The Chemical Company

## Tekniske data

### Materialeteknologiske data

	<b>PCI Flexmörtel S2</b>
Materialbasis	Tørrmörtelblanding med elastiske kunststoffer. Inneholder hverken asbest eller andre mineralfibre. Inneholder ikke helsefarlig silikosefremkallende kvartsstøv under bearbeiding.
Merking i henhold til	
- tysk forordning om transport av farlig gods på vei, jernbane og indre vannveier (GGVSEB)	Ikke farlig gods
- tysk forordning om farlige stoffer (Gef Stoff V)	Lokalirriterende: inneholder sement
<i>Ytterligere opplysninger: Se avsnittet Sikkerhetsanvisninger</i>	
Oppbevaring	Oppbevares tørt og ikke permanent ved temperaturer over + 30 °C
Lagerholdbarhet	Minst 12 måneder
Emballasje	20-kg-kraftpapirsekk med innlegg av polyetylen Varenr. / EAN-nr. 50387369 / 4083200015742 5-kg-spenn Varenr. / EAN-nr. 50385035 / 4083200015766

### Anvendelsestekniske data

	<b>PCI Flexmörtel S2</b>
Forbruk ved en tannstørrelse på:	
- 6 mm	2,7 kg
- 8 mm	3,6 kg
- 10 mm	4,5 kg
- 6/12 mm (rund tanning)	3,4 kg
- 8/18 mm (rund tanning)	4,9 kg
Rekkeevne*	20 kg (5 kg) PCI Flexmörtel S2 rekker til ca.
ved en tannstørrelse på:	
- 6 mm	7,4 m <sup>2</sup> (1,9 m <sup>2</sup> )
- 8 mm	5,6 m <sup>2</sup> (1,4 m <sup>2</sup> )
- 10 mm	4,4 m <sup>2</sup> (1,1 m <sup>2</sup> )
- 6/12 mm (rund tanning)	5,9 m <sup>2</sup> (1,5 m <sup>2</sup> )
- 8/18 mm (rund tanning)	4,1 m <sup>2</sup> (1,0 m <sup>2</sup> )
Limtykkelse	Opp til maks. 10 mm
Bearbeidingsstemperatur	+ 5 °C til + 25 °C
Blandevann til	
- 1 kg pulver:	Ca. 270 ml som tynnlagslim Ca. 300 ml som flytlim
- 5-kg-sekk	Ca. 1,35 l som tynnlagslim Ca. 1,50 l som flytlim
- 20-kg-sekk	Ca. 5,40 l som tynnlagslim Ca. 6,00 l som flytlim
Hviletid	Ca. 3 minutter
Potilife**	Ca. 90 minutter
Åpentid**	Ca. 30 minutter
Herdetider** (på svakt sugende underlag)	
- gangbar etter	Ca. 12 timer
- kan fuges etter	Ca. 12 timer
- fullt belastbar etter	Ca. 3 døgn
Temperaturbestandighet	- 30 °C til + 80 °C

\* Limforbruket avhenger av underlagets ruhet samt baksideprofi og størrelse på flisene. Opplysningene gjelder legging av lett profilerte fajansefliser eller hardtbrente klinker på kalksementpuss eller sementgulv.

\*\* Ved + 23 °C og en relativ luftfuktighet på 50 %. Høyere temperaturer forkorter, lavere temperaturer forlenger de oppgitte tidene.

## Klargjøring av underlaget

- Minstealder på underlaget:
  - Avrettingslag av PCI Novoment Z1 eller M1 plus 1 døgn
  - Avrettingslag av PCI Novoment Z3 eller M3 plus etter 3 døgn
  - Påstøp som er 3 dager
  - Betong 28 døgn
  - Anhydritt- og gipsgulv < 0,5 % CM-måling
- Underlaget skal være fast, jevnt rent og bæredyktig. Oljeflekker eller andre stoffer som kan redusere vedheften må fjernes omhyggelig. Underlaget skal flukte og være loddrett iht. DIN 18202.
- Pussunderlag skal være godkjent av pussprodusenten til legging av keramikk og egnet til det aktuelle formål.
- Toleranseavvik på vegger utjevnes med PCI Pericret. Gulv av råbetong utjevnes med den lettflytende avrettingsmassen PCI Periplan.
- Sterkt sugende sementunderlag og gassbetong primes med PCI Gisogrund fortynt med vann i forholdet 1:1. 1. Slipte anhydritt- og gipsgulv samt gipsholdige underlag og støpeasfaltgulv innendørs primes med uforyntet PCI Gisogrund. Ved arbeid under tidspress primes sementbaserte og gipsholdige underlag med PCI Gisogrund Rapid. La primeren tørke.

## Bearbeiding av PCI Flexmörtel S2

### Blanding av limmörtelen

1 Hell blandevann (se tabell) i et rent blandekar. Tilsett deretter pulveret og bland godt med egnet røre- eller blandevertøy (f.eks. fra Collomix) montert på en drill, til det oppnås en plastisk mørtel uten klumper.

- 2 La PCI Flexmörtel S2 hvile i ca. 3 minutter og rør deretter kort igjen.
- 3 Trekk først et tynt kontaktag ut på underlaget med den glatte siden av en stukkaturskje.
- 4 Påfør deretter mørtelen på det fremdeles våte kontaktaglet med tannsparkelen. Så vidt det er mulig skal

limlaget påføres i én retning. Påfør kun så mye lim som kan dekket med fliser innenfor åpentiden. Åpentiden sjekkes med fingertuppen.

5 Legg fliser og plater ned i limlaget med en lett ruggende bevegelse og rett dem til.

## Fuging

### Sementbaserte / epoxy baserte fugemasser

	Fajanse	Hardtbrante klinker	Porcellanato	Glassfliser/ -mosaikk
PCI Nanofug® fra 1 til 10 mm	●	●	●	●
PCI Nanofug® Premium 1 til 10 mm	●	●	●	●
PCI Rapidfug® 1 til 10 mm	○	●	●	Litt grov til glassfliser
PCI Flexfug® 2 til 10 mm	○	●	●	For grov til glassfliser
PCI Durafug® NT 1 til 20 mm	○	○	○	○
PCI Durapox® NT / NT plus 1 til 20 mm Epoksyharpiks	○	○	○	○

● Anbefales      ○ Egnet      ○ Egnet med forbehold

### Elastiske fuger

- Ved plassering av fugene gjelder de relevante databladene fra Zentralverband des Deutschen Baugewerbes.
- Ekspansjonsfuger, hjørnefuger (gulv/vegg) og forbindelsesfuger (monteringsdeler/flisebelegninger, tre/flisebelegning) fuges elastisk med PCI Silcofug PCI Silcoferm S.

## Tips & råd!

- **Teknisk sett er det uproblematisk å flislegge et påstøp som ikke er mer enn 3 døgn gammelt.** Ettersom de anerkjente tekniske reglene (aRdT) fremdeles foreskriver at ventetiden på 28 døgn må overholdes, skal oppdragsgiveren ved flislegging mellom 3. døgn og 28. døgn juridisk sett være orientert om dette, og det skal inngås en uttrykkelig avtale om å avvike fra aRdT. Mal til orientering og avtale kan finnes på [www.pci-norge.no](http://www.pci-norge.no)
- Dersom det skal legges nye påstøp på sperrelag og isolering, gjelder alltid den tommelfingerregel at det skal gjøres så tidlig som mulig med PCI Flexmørtel S2. Hvis det allerede kan konstateres deformasjoner i avrettingslaget, anbefales det å korrigere disse med egnede tiltak (f.eks. ved å fukte flaten med vann). Virkningen forsterkes hvis kantområdene belastes ytterligere. Eventuelle spørsmål kan rettes direkte til PCI rådgivningsservice for bruksteknikk.
- Må ikke bearbeides ved temperaturer under + 5 °C og over + 25 °C samt ved sterk påvirkning fra vind og sol.
- Ved legging av fliser og plater på gulv anbefaler vi en tannbredde på 10 mm eller egnet til mellomtykke lag.
- Ved montering av veggfliser på gamle flislag uten våtbelastning innendørs skal kontaktlaget være herdet før oppstart.
- Blandet PCI Flexmørtel S2 kan bearbeides i ca. 90 minutter. Høyere temperaturer reduserer, lavere temperaturer forlenger de oppgitte tidene.
- Ved legging av fliser på gulv med innstapte varmeelementer skal ZDB-databladet "Keramische Fliesen und Platten, Naturwerkstein und Betonwerkstein auf beheizten zementgebundenen Fußbodenkonstruktionen" følges.
- På sugende underlag forkortes åpentiden (anbefaling: priming med PCI Gisogrund).
- Stivnet eller stivnende PCI Flexmørtel S2 må verken fortynnes med vann eller blandes med tørt pulver.
- Ved flislegging utendørs skal PCI Flexmørtel S2 brukes i flytende konsistens. Ved arbeid under tidspress og i kjølig vær skal man bruke det hurtigherdnende flytlimet PCI Rapidflott. Underlaget skal ha et fall på minst 1,5 %.
- Til montering av fliser og heller > 30 x 30 cm må baksføres.
- Til montering av flis- og plateformater > 30x30 cm på vegg anbefales liming med PCI Flexmørtel S1.
- For å oppnå feilfri fuging av mosaikk er det nødvendig å først fjerne flislimet i jevn dybde fra fugene, også ved mosaikk med papir på forsiden.
- Egnede verktøy kan skaffes fra f.eks. Collomix GmbH, Horchstraße 2, D-85080 Gaimersheim [www.collomix.de](http://www.collomix.de)
- Verktøy og blandekar rengjøres med vann umiddelbart etter bruk. Når materialet er tørt, kan det kun fjernes mekanisk.
- Oppbevaring: Tørt og ikke permanent ved temperaturer over + 30 °C. Åpnet emballasje skal lukkes straks.
- Ved montering av fliser og plater på fasader skal DIN18515-1 «Außenwandbekleidung» («Bekledninger på vegg utvendig») følges.
- Ekstruderte polystyrenplater skal gjøres ru på baksiden med en stålbørste for å oppnå god vedheft.
- Ved liming på takflater må tunge, store plater fastgjøres mekanisk.

## Sikkerhetsopplysninger

PCI Flexmørtel inneholder ikke sement. Sement reagerer alkalisk med fukt eller vann. Irritasjon av hud og etseskader på slimhinner (f.eks. øyne) kan derfor forekomme. Irriterer luftveiene. Risiko for alvorlig øyenskade; unngå derfor å få stoffet i øynene, og unngå langvarig kontakt med huden. Unngå innånding

av støv. Kommer stoffet i øynene, skyll straks grundig med vann og kontakt lege. Kommer stoffet på huden, tas det tilsmussede og gjennomvåte tøyet straks av, og huden vaskes med store mengder vann og såpe. Bruk egnede vernehansker (f.eks. nitrilhansker i bomull) og vernebriller/ansiktssvern.

Ved inntak kontakt straks lege og vis frem emballasjen eller dette tekniske databladet.

Oppbevares utilgjengelig for barn.

Lavt kromatinhold.

Giscode: ZP1

For ytterligere opplysninger se Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)



PCI Augsburg GmbH  
Piccardstr. 11 · 86159  
Augsburg  
Postfach 102247  
86012 Augsburg

Den nyeste versjonen  
og en liste over alle  
vores forhandlere  
kan bli funnet på  
Internett under  
[www.pci-norge.no](http://www.pci-norge.no)

Arbeidsvilkårene på byggeplassen/arbeidsplassen og bruksområdene på våre produkter kan være svært forskjellige.

I produktinformasjonene kan vi kun beskrive almenne retningslinjer for bearbeiding av våre produkter. Disse tilsvarer vår daglige kunnskap. Brukeren er forpliktet til å kontrollere produktets egnethet og bruksmuligheter for det aktuelle arbeidsformål.

Teknisk datablad Nr 344, utgave maj 2016.  
Ved utgivelse av nytt datablad blir dette ugyldig.

Ved spesielle krav/ formål ber vi om PCI kontaktes. Vi hefter kun for ufullstendige eller ukorrekte opplysninger i vårt informasjonsmateriale. Vi henviser generelt til våre salg- og leveringsbetingelser.

Universell fleksibel sementbasert fugemasse

PCI Nanofug® Premium

spesielt til porcelanatofliser og keramiske fliser

PCI®  
For fagfolk



### Bruksområde

- Kan brukes innendørs og utendørs.
- Til vegg og gulv.
- Til fugebredder på 1-10 mm.
- Spesielt til porcelanatofliser, keramiske fliser, spaltfliser, porselensmosaikk, glassmosaikk og glassfliser.
- Egner seg også til naturstein.
- Egner seg til naturstein som er ufølsomme for misfarging.
- På bad, i dusjer, på balkonger, terrasser og fasader i boliger. På offentlige steder og i næringslokaler med sterk våtbelastning f.eks. dusjanlegg, badstuer, toalettanlegg.
- På varmegulv, prefabrikkerte betongelementer, gipskartongplater, gipsgulv, sponplater, tregulv og i områder med store temperatursvingninger.

### Produktegenskaper

- Svært enkel rengjøring takket være easy-to-clean-effekt.
- Økt motstandsdyktighet mot sure rengjøringsmidler.
- Forbedret beskyttelse mot bestemte muggsopper og mikroorganismer.
- Svært komfortabel i bruk, kan brukes i ca. 40 minutter.
- Kort herdetid uten forringelse av fugene.
- Jevn overflate og klare farger.
- Overholder CG2 WA iht. DIN 13888:2009.
- Lavt utslipp, GEV EMICODE EC1Plus R.
- Lavt kromatinnhold.



A brand of

**BASF**

We create chemistry

**EASYBUILD®****SILIKON****ELASTISK SANITÆR- OG BYGGFUGEMASSE****PRODUKTBESKRIVELSE**

SILIKON er en en-komponent høyelastisk silikonfugemasse. Kombinert for bygg og sanitær. Tilsatt mugg- og soppdreper. Nøytralt herdesystem. Den er elastisk i temperaturområdet -40°C - +120°C.

**BRUKSOMRÅDE**

SILIKON er en høyelastisk bygg- og sanitærsilikon spesielt egnet for installasjons- og bevegelsesfuger som for eksempel fuger rundt dører og vinduer og i betongelementer, rørgjennomføringer, våtrom etc. SILIKON har god heft mot betong, tegl, lettbetong, gips, puss, tre, sponplater, glass, keramikk, plast, metaller m.m.

SILIKON har gode aldringsegenskaper og UV-stabilitet.

**RETNINGSLINJER FOR BRUK****Forarbeid**

Fugesidene skal være rene, tørre og frie for fett, olje og løse partikler. Lakk og fargerester fjernes nøye. Metallflater rengjøres nøye fra rust og oksider.

Husk bunnfyllingslist!

**Påføring**

Skjær av den ytterste delen av tuppen på patronen. Skru fugespissen på patronen og kutt av fugespissen med en åpning tilpasset fugebredden. Patronen er nå klar til bruk i fugepistol.

Press fugemassen mot fugens bunn, slik at fyllingen mot bunnen og kantene blir maksimal. Pass på at det ikke dannes luftlommer. Glatt fugens overflate med gummisparkel eller med en fugepinne fuktet med såpevann. Ved vertikale fugearbeider glattes fugen nedenfra og opp.

**Rengjøring**

Uherdet SILIKON kan rengjøres med acetone. Herdet fugemasse kan bare rengjøres mekanisk.

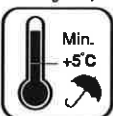
Bruksområde:



Verktøy:



Påføringstemp.:



Verneutstyr:



## TEKNISKE DATA

Farge:	salvgrå 111, sementgrå 113 og antrasitt 114
Brukstemperatur:	min +5°C
Overflatetorr:	10-20 min.
Herdetid:	ca. 1 mm/døgn
Temperaturbestandig:	-40°C til +120°C
Emballasje:	patroner à 310 ml, 20 patroner/kartong

### LAGRING

Lagret frostfritt og i uåpnet originalemballasje, forandres ikke bruksverdien de første 18 månedene.

### HELSE OG SIKKERHETSINFORMASJON

Produktet inneholder biocid sinkpyrition og kan gi en allergisk reaksjon. Produktet hydrolyserer under bruk og danner etanol. Ved kontakt på hud og øyne, vask mye med såpe og vann. Det anbefales å bruke vernebriller og vernehansker, samt ta vanlige forhåndsregler for bruk av kjemikalier.

For ytterligere informasjon, vennligst se sikkerhetsdatabladet.

### MAPEI-HJELPEN

For spørsmål og hjelp vedrørende bruk av våre produkter, kontakt Mapei-hjelpen på telefon; **08715** eller e-post; **teknisk@mapei.no**



MAPEI AS

Vallsetvegen 6, 2120 Sagstua

Tlf: +47 62 97 20 00 • Faks: +47 62 97 20 99

post@mapei.no • www.mapei.no

3-2016 (NO)

# VR Støp

## Hurtigherdende støpemasse for våtrom

02.12

### PRODUKTBESKRIVELSE

**VR Støp** er en hurtigherdende tørrmørtel beregnet for gulv i våtrom. **VR Støp** brukes i tykkelser fra 15-75 mm og kan uavhengig av tykkelse belegges med tett membran etter kort ventetid. **VR Støp** legges ut som en tradisjonell støpemørtel.

### BRUKSOMRÅDE

Våtrom med eller uten varmekabler, der det ønskes en rask herding. **VR Støp** benyttes på underlag av betong, puss og tre. **VR Støp** kan legges flytende på plastfolie/membran, eller med heft til underlaget. Støpmassen er velegnet til bygging av fall.

### BRUKSANVISNING

Overflaten rengjøres, og skal være fri for løse partikler, støv, fett m.m. Svakt og porøst underlag fjernes. Til slutt støvsuges underlaget nøye.

### PRIMING

#### Heft til underlaget

**Primer E-10** blandes med vann i forhold 1:1 ved legging på betonggulv. Ved legging på annet underlag brukes konsentrert primer. Priming utføres dagen før, eller så tidlig at den er tørr før støpingen begynner.

#### På plast eller membran - flytende gulv

**VR Støp** har et svinn som ligger langt under tradisjonell støp, og kan derfor legges som flytende gulv. Ved legging som flytende gulv skal **VR Støp** legges i minst 4 cm tykkelse. Ved legging på sviktende underlag, dvs. isolasjon eller ikke bærende underlag, skal **VR Støp** armeres som vanlig påstøp.

#### Blanding

Mindre mengder kan blandes med drill og visp. Ved større arbeider benyttes vanlig mørtelblander. Benytt kun rent vann ved blanding. Bland grundig med

forskrevet vannmengde. Bland til massen er jevn og fri for klumper.

#### Utlegging

**VR Støp** legges ut som vanlig påstøp på tradisjonell måte med vanlig murer-verktøy. Massen skal komprimeres godt ved utlegging, og må være plassert senest 40 minutter etter blanding.

Massen skal ikke menges opp med vann.

#### Tørketid

For å sikre effektiv herding og minimal fare for riss, skal **VR Støp** beskyttes med plastfolie etter utlegging. Dette er viktig de første 12 – 24 timer etter utlegging.

**VR Støp** kan belegges med tett membran etter 24 timer. Restfuktighet etter 24 timer er <2%.

#### Varmekabler

Ved utlegging i våtrom skal kravene i våtromsnormen og Byggeforskriftene følges.

### VERNETILTAK

For helse-, miljø- og sikkerhetsinformasjon - se eget sikkerhetsdatablad. Sikkerhetsdatabladene finnes på [www.mapei.com](http://www.mapei.com).

#### MERK

De tekniske anbefalinger og detaljer som fremkommer i denne produktbeskrivelse representerer vår nåværende kunnskap og erfaring om produktene. All ovenstående informasjon må likevel betraktes som retningsgivende og gjenstand for vurdering. Enhver som benytter produktet må på forhånd forsikre seg om at produktet er egnet for tilsiktet anvendelse. Brukeren står selv ansvarlig dersom produktet blir benyttet til andre formål enn anbefalt eller ved feilaktig utførelse.

Alle leveranser fra Mapei AS skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende salgs- og leveringsbetingelser, som anses akseptert ved bestilling.

### TEKNISKE SPESIFIKASJONER

Målt i laboratorium v/20°C 50 % RF

Anbefalt sjiktykkelse:	15 – 75 mm
Spesifikk vekt/materialforbruk:	2,15 kg/ltr
Anbefalt vannmengde:	2,1 – 2,5 ltr. pr. 25 kg sekk. Massen skal ikke legges for tørr.
Blandetid:	Min. 2 min med visp og drill.
Brukstid etter blanding:	35 – 40 minutter
Gangbar etter:	Ca. 4 timer
Flislegging:	6 timer etter legging
Gulvlegging:	VR Støp kan belegges med tett membran etter 24 timer. Restfuktighet etter 24 timer er <2%.
Trykkfasthet:	1 døgn: 12 – 15 N/mm <sup>2</sup> 28 døgn: 25 – 30 N/mm <sup>2</sup>
Bøystrekkfasthet:	28 døgn: 6 - 7 N/mm <sup>2</sup>
Svinn:	28 døgn: 0,02 – 0,03 %
Varmekonduktivitet	1,10 W/mK
Emballasje:	Produktet leveres i 25 kg sekker, 1200 kg pr. EUR-pall, beskyttet med krympeplast.
Lagring:	Massen må lagres tørr. Lagringstid 12 måneder i tørt rom.

#### Produsent:

Mapei AS  
Vallsetvegen 6, 2120 Sagstua, Norway  
Tlf: +47 62 97 20 00 Fax: +47 62 97 20 99  
post@mapei.no  
[www.mapei.no](http://www.mapei.no)



# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmevlene AS	Oppdragsnr.	202250074
Adresse	Helgesens gate 8B		
Postnr.	0553	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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Michael	Etternavn	Yann Jacobsen
Selger 2 Fornavn	Olena	Etternavn	Jacobsen

## 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: nytt badrom 2018 ved flytting

#### 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: Go'Huset AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nytt badrom 2018 ved flytting

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn: Go'Huset AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: ny membran gulv og vegg

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar: Våtromdokumentasjon tilgjengelig

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

Nei  Ja Kommentar: ikke søknadspliktig

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

Nei  Ja Kommentar:

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

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar:

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar:
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar:
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar:
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar:
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar:
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn:   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn:   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar:
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar:
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar:
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar:
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar:
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar:
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar:
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**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

Vi har en tilstandsrapport fra 2023 som resulterte i et totalrenoveringsprosjekt av bygget i 2024/2025: nytt tak, ny fasade, renovering av alle piper. Prosjektet er ferdig og allerede betalt av alle seksjoner i sameiet (ingen ekstra fellesgjeld).

**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

rottetilfelle i kjeller. Utbedret (ingen tilfelle nå). Årlig kontroll gjennomføres som forebyggende tiltak.

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

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 30/04/2025 22:03:14 (EES-versjon: 3)

Eiendomsmeglerne AS  
Devikveien 11  
1394 NESBRU

Att.: Markus Sande

Deres ref.: 202250074

Vår ref.: 24-1-05 Karianne Svalund Bergseng

Oslo, Dato: 06.05.2025

### Seksjon 5 i Sameiet Nye Helgesensgate 8

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Nye Helgesensgate 8
Org.nr.:	981167538
Seksjonsnr.:	5
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	83710408
Eier:	Jacobsen, Michael Jacobsen, Olena
Adresse:	Helgesensgate 8, 0553 OSLO

### Bygning / eiendom

Gnr: 228, bnr 71, Oslo kommune  
Eiet tomt. 407,5 kvm  
Byggeår: 1888

### Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	55 352
Andel formue pr 31.12.2024	89 994

### Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 1720257745; AKONTO	405,00
RENTER 2	
LÅN NR: 1720257745; AKONTO	264,00
AVDRAG 2	
FASTE FELLESKOSTNADER	3 860,00
KABEL-TV / INTERNETT	399,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	4 928,00
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

**Langsiktig gjeld:**

Sameiets totale fellesgjeld per 06.05.2025: Lånenummer 17202577458 kr. 651 952,-

Seksjons totale fellesgjeld per 06.05.2025: Lånenummer 17202577458 kr. 54 329,-

IN avtale med banken: Nei

**Kontaktinformasjon**

Styreleder: Bente-Marie Nørgård

Mobil: 91558045

E-post: bente@enforvaltning.no

**Viktig informasjon til megler:**

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**Melding fra megler ved salg:**

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til [forvaltning@phm.no](mailto:forvaltning@phm.no)

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

**Omkostninger:**

Vårt gebyr for megleropplysninger er kr. 5 150,- Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6 570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen

**PHM Forvaltning AS**

Karianne Svalund Bergseng /S/

## INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024- SAMEIET NYE HELGESENSGATE 8

DATO:       Tirsdag 23.04.24  
TID:         Kl 18.00  
STED:       På loftet i Helgesensgate 8

1. Konstituering
  - Registrering
  - Valg av møteleder
  - Godkjenning av innkalling og dagsorden
  - Valg av referent og to personer til å undertegne møteprotokollen

2. Årsberetning for 2023

3. Årsregnskap og revisjonsreberetning (internrevisjon) for 2023  
Herunder godkjenning av styregodtgjørelse for 2023.

4. Innkomne saker / saker fra styret  
Det er ikke innkommet saker fra seksjonseierne innen fristen.

Saker fra styret  
Renovering av tak og fasader, se eget vedlegg.

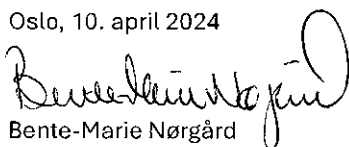
5. Driftsbudsjett for 2024

6. Valg av styret

Dagens styret består av:

Styreleder:	Bente-Marie Nørgård (på valg)
Styremedlem:	Oskar Bønner (på valg)
Styremedlem:	Michael Jacobsen (ikke på valg)
Varamedlem:	Håkon Strand (på valg)
Varamedlem:	Håvard Krogedal (på valg)

Oslo, 10. april 2024



Bente-Marie Nørgård  
styreleder

## Sameiet Nye Helgesensgate 8

### Styrets Årsberetning 2023

#### Om Sameiet

Sameiet ble stiftet 16.12.1983 og registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund den 25.10.1999 med organisasjonsnummer 981 167 538. Sameiet består av 12 seksjoner i Helgesensgate 8.

Forretningsfører er Eiendomsnøkkelen Forvaltning as.  
Internrevisor er Håvard Krogedal.

Sameiet er forsikret i Gjensidige polisenr. 83710408.

#### Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn.

#### Rettvisende bilde av økonomi, stilling og drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Likviditeten er god og sameiet har ingen problem med å betale sine regninger fortløpende. Enkeltpostene i regnskapet stemmer god overens med det som ble budsjettert med unntak av «vedlikehold» og «strøm og varme».

#### Styrets arbeid

I tillegg til løpende driftsoppgaver har styret i perioden hatt hovedfokus på å få kartlagt og forberedt prosessen for rehabilitering av gården. Grønn Teknologi v/Jørn Stømholm har vært innleid som konsulent for styret. Det er behov for omfattende rehabilitering av gården. Dette gjelder i første rekke taket, og rørsystemet fra bygningen til kommunalt opplegg. Det ble oppdaget at det falt ned løs puss og betong fra fasaden. Det ble iverksatt kortsiktig sikringsarbeid for å hindre ytterligere nedfall. Rapporten fra Strømholm viser at det er behov for å pusse opp fasaden. Styret legger fram sak om rehabilitering for årsmøtet.

Avtalen med GET utløper i slutten av Juni. Det forrige styret har inngått avtale med GlobalConnect som overtar når GET avtalen utløper.

Styret har også så vidt tatt i bruk portalen Lettstyrt som skal gjøre det enklere å kommunisere med eierne. Alle avtaler og dokumenter som angår sameiet blir lagret i Lettstyrt.

### **Arbeidsmiljø – ytre miljø.**

Sameiet har ingen ansatte. Det ytre miljø blir ikke forurenset av sameiets virksomhet  
Det har ikke vært noen personskader eller skader på selskapet i 2023.

### **Redegjørelse for likestilling i selskapet:**

Styrets sammensetning tilstreber å ivareta likestillingslovens krav med hensyn til fordeling av styreverv på begge kjønn.

Oslo, 08.04. 2024

Styret for Sameiet Nye Helgesensgate 8

---

Bente-Marie Nørgård  
Styrefeder

---

Oskar Bönner  
Styremedlem

---

Michael Jacobsen  
Styremedlem

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

## Sameiet Nye Helgesensgate 8

### Resultatregnskap år 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	506 640	506 640	506 640	506 640
Inntekter kabel-TV/ bredbånd	90 192	78 480	90 200	94 464
Inntekter renter	58 651	45 178	0	0
Intekter avdrag	30 688	37 774	0	0
Andre inntekter 1	576	226	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>686 747</b>	<b>668 298</b>	<b>596 840</b>	<b>601 104</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn 2	51 345	17 115	51 345	57 050
Kommunale avgifter	152 745	128 608	152 700	181 000
Strøm og varme	67 563	-14 361	800	70 000
TV og bredbånd	90 236	78 536	90 200	95 000
Reparasjon og vedlikehold 3	65 421	30 987	69 700	80 800
Vedlikehold prosjekt	28 125	0	50 300	0
Forretningsførsel og honorarer 4	47 967	23 356	54 900	26 050
Forsikring	66 608	63 348	68 000	71 000
Andre driftskostnader 5	19 881	19 763	20 000	20 350
<b>Sum kostnader</b>	<b>589 892</b>	<b>347 352</b>	<b>557 945</b>	<b>601 250</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>96 855</b>	<b>320 945</b>	<b>38 895</b>	<b>-146</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter	14 361	10 082	0	0
Finanskostnader	58 651	45 178	0	0
<b>Sum finans</b> 6	<b>-44 290</b>	<b>-35 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>52 565</b>	<b>285 850</b>	<b>38 895</b>	<b>-146</b>

## Sameiet Nye Helgesensgate 8

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
Anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	9 990
Forskuddsbetalte kostnader		121 970	72 649
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>121 970</b>	<b>82 639</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>8</b>	<b>898 045</b>	<b>901 055</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 020 015</b>	<b>983 694</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 020 015</b>	<b>983 694</b>

## Sameiet Nye Helgesensgate 8

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		251 681	199 116
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>251 681</b>	<b>199 116</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	698 441	729 129
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>698 441</b>	<b>729 129</b>
Leverandørgjeld		1 480	8 863
Påløpte renter	11	8 162	142
Påløpte kostnader	11	60 250	46 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 892</b>	<b>55 448</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 020 015</b>	<b>983 694</b>

OSLO, 08.04.2024  
Sameiet Nye Helgesensgate 8

Bente Marie Nørgård  
Styrets leder

Michael Jacobsen  
Styremedlem

Per Oskar Anders Bønner  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forsinkelsesrenter	576	226	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>576</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre og	45 000	15 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	2 115	6 345	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>51 345</b>	<b>17 115</b>	<b>51 345</b>	<b>57 050</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 45 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

**Note 3 Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Skadedyrkontroll	22 956	21 289	23 000	24 000
Rep. og vedlikehold bygninger	35 919	3 625	40 000	50 000
Brannalarm	6 546	6 073	6 700	6 800
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>65 421</b>	<b>30 987</b>	<b>69 700</b>	<b>80 800</b>

**Note 4 Honorarer**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Forretningsførerhonorar	24 876	23 356	24 900	26 050
Andre Honorarer	23 091	0	30 000	0
<b>Sum honorar</b>	<b>47 967</b>	<b>23 356</b>	<b>54 900</b>	<b>26 050</b>

**Note 5 Andre kostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Porto	20	375	200	200
Innkalling til møte	0	432	500	500
Ligningsoppgaver	320	340	500	500
Kopiering, trykking	628	575	700	800
Kontingent, ikke	1 990	1 890	2 000	2 150
Bank og kortgebyr	6 093	5 433	6 100	6 200
Annen kostnad	10 835	10 719	10 000	10 000
Øreavrunding	-4	-1	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>19 881</b>	<b>19 763</b>	<b>20 000</b>	<b>20 350</b>

Annen kostnad er diverse innkjøp til dugnad, juletre og etc.

#### Note 6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekter	7 874	3 529	0	0
Annen finansinntekt	6 487	6 553	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>14 361</b>	<b>10 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rente boliglån nr.2	58 651	45 178	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>58 651</b>	<b>45 178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-44 290</b>	<b>-35 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	0	9 990
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>9 990</b>
Mellomregning lån	0	2 840
Forskuddsbetalte kostnader	74 744	69 797
Forskuddsbetalt TV/ internett	47 227	0
Påløpt renteinntekt	0	12
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>121 970</b>	<b>72 649</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>121 970</b>	<b>82 639</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring og skadedyrkontroll.

#### Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 600 202 og kapital konto kr 297 843 .  
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

**Note 9 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>199 116</b>	<b>-86 734</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>52 565</b>	<b>285 850</b>
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>251 681</b>	<b>199 116</b>

**Note 10 Langsiktig gjeld****Lån**

Renter 31.12.23: 8,63%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2015

994 725

Nedbetalt tidligere

265 596

Nedbetalt i år

30 688

Lånesaldo 31.12

698 441

Beregnet innfrielsesdato: 31.08.2035

Sum langsiktig gjeld

698 441

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

**Note 11 Kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpte styrehonorar	17 115	17 115
Mellomregning lån	2 867	0
Påløpt rente	8 162	142
Påløpt kostnad og forskussbet.	24 287	4 869
Forskuddsbetalt inntekt	15 981	24 459
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>68 412</b>	<b>46 585</b>

Annen påløpt kostnad er strøm desember .

**Note 12 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>928 245</b>	<b>680 169</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	52 568	288 850
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-30 688	-37 774
B. Årets endring i disponible midler	21 877	248 076
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>950 123</b>	<b>928 245</b>

Med disponible midler forstås onløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til  
Sameiet Nye Helgesensgate 8

## Revisjonsberetning 2023

Årsregnskapet for Sameiet Nye Helgesensgate 8 er revidert i henhold til god revisjonsskikk og Norsk standard.

Årsregnskapet, som består av balanse per 31.12.2023, resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, viser et driftsoverskudd på kr 52.565.

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge og gir etter revisors mening et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2023.

Det fremsatte regnskapet kan fastsettes som årsregnskap for 2023.

Oslo 10.04.2024



Håvard Krogedal

Sak 4

#### **SAK 4 TAK-, PIPER-, RØR- OG FASADEREHABILITERING**

Rapporten fra Grønn Teknologi Norge v/Jørn Strømholm (heretter Strømholm) som ble fremlagt på fjorårets årsmøte ga klare signaler om at det er behov for rehabilitering av bygningen i Helgesensgate 8.

Styret har engasjert Strømholm til prosjektforberedelsene. Det er innhentet tilbud på renovering av tak, piper, rør og fasader. Det viser seg at behovet for reparasjoner /rehabilitering er nokså omfattende.

Dersom alle tiltak iverksettes, vil totalkostnaden beløpe seg til kr 7.650.000. Dersom årsmøtet velger dette alternativet, vil det være en besparelse mht utgifter til rigg. Denne kostnaden er budsjettert til kr 290.600 + mva, (dvs en besparelse på kr 363.250) inkl mva.

Det er mulig å dele opp prosjektet, da slik at tak/piper/rørfornyng (kr 3.080.000) som ett alternativ. Fasaderehabilitering, både fasader mot gater og indre gård som ett prosjekt (kr 4.570.000). Og det er mulig å ta tak/piper/rør sammen med hele eller deler av gatefasaden om ett prosjekt. I så fall bør fasaden mot Steenstrups gate prioriteres, fordi det er her setningsskadene er størst, og det er her det har falt ned mur og puss. I følge Strømholm utgjør fasadearbeid mot Steenstrupsgate ca 60% av de stipulerte kostnadene til fasader mot gater, dvs. ca kr 2.040.000 (totalt kr 3.080.000 + kr 2.040.000 = kr 5.120.000)

Styret mener at det lønner seg kostnadmessig å beslutte full rehabilitering. Men styret har forståelse for at noen kan oppleve dette som økonomisk utfordrende. Styret velger derfor å la årsmøtet avgjøre om prosjektet skal gjennomføres i sin helhet eller om det skal deles opp.

Hvis årsmøtet velger å dele prosjektet opp, innstiller styret på at årsmøtet velger å rehabiliterer taket og pipene som første prioritet. Taket er lekk og er flikket på i flere omganger. Undersøkelsene som er gjort viser at taket er modent for å skiftes ut. Klimaendringene tyder på at man må forvente mer av styrtregn, hurtig skiftende temperatursvingninger vinterstid med påfølgende frostskafer. Når taket er skiftet bør også loftet utbedres der det er/blir påvist sopp- og råteskader.

Samtidig er det avdekket svakheter ved pipene. Piper som fortsatt er i bruk må være brannsikret. Styret innstiller derfor på at pipene rehabiliteres samtidig med at taket fornyes.

Hvis årsmøtet velger å utsette fasadeoppussingen, vil dette kun være forsvarlig å gjøre i noen få år. Rapporten fra Strømholm viser at oppussing/vedlikehold av fasaden også er utført delvis og med mange klattereparasjoner. De akutte tiltakene som ble utført i vinter vil ikke ha lang holdbarhet. Dersom det igjen begynner å falle ned puss/mur fra fasaden har sameiet erstatningsansvar ved skade på personer eller ting. Det kan fort bli veldig dyrt. Styret innstiller derfor på at fasadeprosjektet utsettes i maks 4 år.

#### Finansiering:

Styret anser det ikke som realistisk å fullfinansiere prosjektet med felleislån. Dette er et lite sameie med kun 12 seksjoner. Ettersom låneinstitusjonene ikke får sikkerhet i fast eiendom blir lånet et usikret lån. Alle eiere hefter solidarisk for lånet. Denne type lån har høyere rente enn lån som er sikret i fast eiendom, f.eks er dagens rente på lånet 9,06% (effektiv). Den enkelte seksjonseier vil uansett kunne få bedre betingelser enn hva sameiet klarer å forhandle seg til.

De fleste bankene har satt en beløpsgrense pr seksjon for felleislån i sameier. F.eks. begrenser dagens långiver Sparebanken BIEN dette til kr 200.000 pr seksjon. Lånesaldo var ved årsskiftet kr 698.441. Dette betyr at sameiet har mulighet til å låne ca 150.000 pr seksjon i tillegg til dagens lån i Sparebanken BIEN. Resten må betales ved ekstraordinære innskudd fra eierne.

Hvis årsmøtet vedtar å finansiere rehabiliteringen med opptak av felleislån, må det kommende styre få fullmakt til å inngå låneavtale på vegne av sameiet.

Styret innstiller på at det stemmes over prosjektet i følgende rekkefølge:

- A) Årsmøtet vedtar å iverksette full rehabilitering med en kostnadsramme på kr 7.650.000.

Hvis A ikke blir vedtatt, så innstiller styret på følgende vedtak:

- B) Årsmøtet vedtar å iverksette rehabilitering av tak, skorsteiner og rør med en kostnadsramme på kr 3.080.000.  
Årsmøtet vedtar samtidig å utsette oppussing av fasader i maksimalt 4 år.  
Dagens kostnadsoverslag på kr 4.570.000, må forventes å bli høyere.

Hvis verken alternativ A eller B ikke blir vedtatt forslår styret følgende:

- C) Årsmøtet vedtar å iverksette rehabilitering av tak/skorsteiner/rør og gatefasaden mot Steenstrupsgate med en kostnadsramme på kr 5.120.000.
- D) Årsmøtet vedtar å engasjere Grønn Teknologi as v/Jørn Strømholm som prosjektleder uavhengig av hvilket alternativ som blir vedtatt.
- E) Styret får fullmakt til å inngå låneavtale på vegne av sameiet med en låneramme på maksimalt kr 3.000.000.

Vedlagt fremlegges prosjektforslaget med budsjett for tak, skorstein og rørfornyelse, og budsjett for fasaderehabilitering samt oppsummering av rehabiliteringsprosjektet fra Jørn Strømholm.

Vi legger også ved en oversikt som viser fordeling av prosjektkostnadene pr seksjon.

Sameiet Helgesensgt 8

Fordeling pr seksjon

Andel	Brøk	Total rehabilitering
1	53	390 231
2	95	699 471
3	78	574 302
4	82	603 754
5	95	699 471
6	78	574 302
7	82	603 754
8	95	699 471
9	78	574 302
10	82	603 754
11	95	699 471
12	126	927 719
	<b>1 039</b>	<b>7 650 000</b>

Andel	Brøk	Tak, pipeløp, rør
1	53	157 113
2	95	281 617
3	78	231 222
4	82	243 080
5	95	281 617
6	78	231 222
7	82	243 080
8	95	281 617
9	78	231 222
10	82	243 080
11	95	281 617
12	126	373 513
	<b>1 039</b>	<b>3 080 000</b>

Andel	Brøk	Fasaderehab.
1	53	233 118
2	95	417 854
3	78	343 080
4	82	360 674
5	95	417 854
6	78	343 080
7	82	360 674
8	95	417 854
9	78	343 080
10	82	360 674
11	95	417 854
12	126	554 206
	<b>1 039</b>	<b>4 570 000</b>

17

# Grønn Teknologi Norge

Prosjektering ✱ Rådgivning ✱ Ansvarlig Søker  
Prosjekt-/byggledelse

Fornybare energikilder

On-/off-grid løsning ✱ Energieffektivisere ✱ Bolig og livskvalitet

Byggrenovere ✱ Tilstandsvurdere ✱ Elektromagnetisk smog

Mulighetsstudie for bolig/småbruk

Almebakken 37, 3516 Hønefoss - 458 60 900 - hei@gt norge.no - Org: 998477751 MVA

Sameiet Nye Helgesens Gate 8  
Oslo

04.04.2024

## Oppsummering av informasjon i forbindelse med status av bygården og eventuelle renoveringsprosjekter

### 1. Om gårdsbygget

Bygget er oppført i 4 etasjer og med loft og kjeller. Loftet er delvis utbygget med leilighet. Bygget står på Byantikvarens liste som verneverdig, og har fått status gul - listeført - som er det laveste vernevernivået av 3 nivåer. Dette vil blant annet si at fasaden mot gaten må ivaretas både når det gjelder utsmykninger, vinduer og portområdet/portrommet. Videre betyr det at fasaden mot bakgården må ivaretas mht. vinduer og dører, og at taket må tilbakeføres med en type lignende takmateriale som fra den tiden det ble bygget.

### 2. Generell tilstand

Styret engasjerte Grønn Teknologi Norge for å få laget en tilstandsrapport av gårdsbygget. En forenklet tilstandsrapport ble levert 06.06.2023.

Fasaden mot gaten virker å være svært medtatt av tid og tann, med manglende og korrekt utført vedlikehold over et lengre tidsrom. Flere steder holder pussene på å falle fra og må repareres eller bygges opp på nytt. Ifjor høst ble det foretatt nødreparasjoner på fasaden mot gaten for å hindre utrasinger av pussbiter ned på fortauet. Vinduer er spesielt slitne og medtatte på utsiden av vær og vind og bør renoveres eller del-byttes (varevinduet).

Fasaden mot bakgården er i bedre stand men trenger å flekkrepareres, spesielt der det har skjedd setningsskader, samt at lette takrennenedløp (pga. frostspreng) byttes.

Taket er lekk og er delreparert over en lang periode, og taket er modent for utskifting. Taket er en av de viktigste fasadene på bygget, og må være tett og robust nok for å håndtere dagens vær og vind. Når taket er skiftet bør også loftet utbedres i fbm. evt. sopp- og råteskader.

Skorsteinene generelt er i dårlig forfatning, og skorsteinstoppene er i så dårlig forfatning at de bør rives og bygges opp på nytt.

Kjelleren har på områder høy luftfuktighet, og det bør foretas utbedringer som sikrer en tørrere kjeller, og slik hindre groing av sopp og utvikling råte og rust i stålbjelker.

Bunnledningsnett (rørnett under kjellergulvet og underbakken) antas å være i en tilstand hvor det kan være en fordel å få insisert rørene og evt. renover dem, før de evt. bryter sammen og det vil påløpe helt andre størrelser på kostnader (graving m.m.).

### 3. Mer informasjon om fasader

Litt mer detaljert informasjon om fasadene og tidligere vedlikeholdshistorie (så langt det har latt seg gjøre):

- A. Fasadepussen forfaller raskt når fasaden males med en diffusjonstett maling (type plastmaling), som virker å være delvis tilfelle; Fukt akkumuleres og løser opp bindemidlene i mørtelen, og/eller fryser med påfølgende volumutvidelse og frostskafer. Når fasader er malt med plastmaling, vil denne flasse av i flak, og skadene under på pussen vil først synes når malingen er sprukket opp eller fjernet (malingsfjerning). En slik maling vil skjule skadene, slik som det er blitt på dette bygget, og bør derfor fjernes fremfor at det males et nytt sjikt over. Det er også slik at hvis det males over med ca. 4-5 lag med en diffusjonsåpen maling, vil det totale malingslaget allikevel begynne å bli for tett for fasaden, og neste fase vil da være å fjerne malingen og male den på nytt.
- B. En ny pusset og malt fasade har en forventet levetid på 40-80 år med jevnlig godt vedlikehold. En rehabilitert fasade en forventet levetid på 15-40 år, men avhengig av hva som er gjort tidligere, hvordan arbeidet er utført og type produkter som er brukt. Med vedlikehold menes vask ved behov, gjerne hver 1-2 år, utbedring av småskader med en gang de oppstår og et malingsstrøk der malingen begynner å slites av. Evt. at det gis et malingsstrøk av hele fasaden etter en lengre periode, så fremt de totale malingslag ikke blir for mange.
- C. Tidligere vedlikehold:
  1. Sommeren 2004 utførte firmaet Kaasa mindre reparasjonsarbeider på tak og fasade gate.
  2. Høsten 2009 utførte Kaasa igjen en del-rehabilitering av fasaden mot gaten, med noen etterarbeider i 2010. Det ser ut til å kun være mindre arbeider som ble utført, og i tilbudet ble det nevnt at trekninger, gesims og omramninger var dårligere enn forventet. Det ble anslått større tilleggskostnader for å utbedre de dårligste partiene, men det virker som at dette arbeidet ikke ble valgt utført.

3. Den dårlige tilstanden på fasaden i dag, virker å ha en årsak i lang tids etterslep av vedlikehold. Det ser ut til å være utført mange klattereparasjoner og malingsfornying av fasade gate opp igjennom årene. Det kan se ut til at det ikke er utført noe helhetlig renoveringsarbeid på fasaden mot gaten de siste minst 30-40 år. Det er derfor langt på overtid for en mer grundig renovering av fasaden mot gaten.
4. Det er også utfordrende setningsforhold i grunnen i nordenden av bygget, som også gjør at fasaden sprekker ekstra opp rundt disse områdene. Da må det passes ekstra på å raskt få reprimert nye oppståtte sprekker.

#### 4. Mer informasjon om taket (og loftet)

Selve takbelegget er sannsynligvis fra rundt 1983, mens resten av taket, som f.eks. beslag på gavler og andre beslag, er enda eldre. Taket har vært lappet på i lengre tid, og gamle deler er ikke alltid tilpasset de nye fiksene som er utført. F.eks. avslutningen på de gamle galvbeslagene ligger under det nyere takbelegget - korrekt skal disse ligge oppå takbelegget, for å avlede regnvann til takbelegget. Alle disse ukorrekthetene, samt fuger som er blitt for gamle og ikke lenger har den ønskede funksjonen, har forårsaket at taket er utett.

Ut i fra alle de delreparasjoner som er blitt utført, og mistilpassninger av nytt og gammelt, anbefales det at hele takoverflaten byttes. Det er svært viktig å ha tett tak, den viktigste fasadeflata i bygget, og et utett tak kan etter hvert forårsake omfattende skader i bygget, samt at sopp og råte i loftsdelene får fortsette å utvikle seg.

##### **Luftet undertak**

I dag er ca. 1/4 av loftet bygget ut med én leilighet. Når det eksisterer loftsleiligheter, kan det være en fordel å få etablert et luftet undertak. Det vil alltid bli utstrømning av varmluft fra en loftsleilighet mot takkonstruksjonen pga. utettheter og perforering av dampsperrer i vegger og tak. Dette vil kunne generere fuktdannelser i konstruksjonen og is under og over takbelegget.

Hvis det er planer om å bygge ut flere loftsleiligheter innenfor et tidsrom frem til rundt 15 år, vil jeg anbefale at et luftet undertaket bygges opp når først taket skal totalrenoveres. Hvis det ikke er slike utbyggingeplaner eller tanker om det, kan det være gunstig å vente med å bygge et luftet undertak for å spare kapital.

Tidligere vedlikehold av taket og loftet:

- A. Det er funnet informasjon fra Byggmester Finn O. Kristiansen, som i et skriv av 09.11.2006 meddelet at taket trolig ble tekket om i fbm. en delvis rehabilitering i 1983 (nytt takbelegg), og at taket den gang var tett. Men videre står det at "Forøvrig ble det trolig ikke foretatt undersøkelser eller reparasjoner der det tidligere har vært lekkasjer". Hvis dette er korrekt kan det tyde på at taklekkasjer har vært der over veldig lang tid, noe også soppangrepet i loftet tildels kan bekrefte. Og fortsatt er det lekkasjer i taket, som er veldig uheldig for bygget, og økonomien.
- B. Hvis opplysningen om at taket ble renoveret i 1983, er taket blitt 41 år gammelt, og vil med stor sannsynlighet uansett være klar for en utskiftning. F.eks. takmembranet, som ligger oppå takbordene (taktroa), var den gang som oftest ikke beregnet for særlig lang levetid (men kan hende ikke ble byttet ut i 1983 for å spare penger - og hvis utbytting ikke ble gjort er det egentlig krise, da pappen sannsynligvis har begynt å smuldre opp). En såpass gammel takmembran (fra 1983) gjør taket ekstra sårbart for lekkasjer.

- C. Da loftsleiligheten ble bygget i 2018, ble det på forhånd utført en ganske omfattende sopp- og råtesanering på den delen av loftet som skulle bli leilighet.

I dokumenter fra 2006, fra Byggmester Finn O. Kristiansen, kan det tyde på at det i 2012 ble forsøk å opprette en hussoppforsikring. Dette ble antakelig en omfattende sak, og informasjonen kan tyde på at det ikke ble foretatt soppsanering, og at sameiet ikke fikk opprettet en hussoppforsikring.

Resten av loftet er visstnok ikke vært grundig undersøkt eller vært til behandling, og det anbefales at dette gjøres når taket er blitt tett.

## 5. Mer informasjon om skorsteiner

Tilstanden til 8 stk. skorsteinene var vurdert som svært dårlige i den forenklede tilstandsrapporten fra 06.06.2023. Skorsteinene ble derfor filmet 28.11.2023 av Feie- og Tilsynstjenester (med mottatt rapport 30.11.2023), for å få avklart tilstanden, og hva som måtte gjøres.

Videoene og tilhørende rapport viser følgende (styret har mottatt disse):

- A. Skorsteinene er absolutt dårligst fra toppen og en varierende lengde nedover, for noen også ganske langt nedover. Delen over tak har minimal eksisterende mørtefuger, som er det som holder alle teglsteinene sammen. Skorsteinstoppene bør derfor rives og bygges opp på nytt, for å sikre at de ikke raser ned.

Når skorsteinstoppene er fornyet, ser det ut til å ikke være bråhast med å skulle gjøre noe med resten av de skorsteinene som pr. dags dato ikke er i bruk, men det bør sjekkes at det er helt sikkert at disse ikke er tilkoblet noen ildsteder.

- B. Det ble også filmet mellom stålrør og skorstein, kun rundt feielukene på loftet. Det er tydelig at tilstanden også på disse skorsteinene med nedsatt stålrør er tilnærmet lik de andre uten stålrør, i hvertfall i området rundt feieluken. Antakelig gjelder dette også for resten av lengden på skorsteinene.

### **Stålrør**

Først en oppklaring av en generell misforståelse: Det fremsettes utsagn om at det å sette ned et stålrør i en skorsteinspipe er det samme som å renovere skorsteinen. Også flere leverandører frembringer et slikt budskapet. Dette er feilinformasjon, da tilstanden til en skorstein ikke blir bedre av å sette ned et stålrør. Derimot vil nedsetting av et stålrør gi noen branntekniske fordeler. Så selve skorsteinen kan hende må renoveres før et stålrør sette ned i den skorsteinen.

I dokumentasjonspermen til styret var det et dokument som viste at det i 2012/2013 ble satt ned stålrør i 3 stk. skorsteiner tilknyttet ildsteder av Feiemester Alf Pettersen. Dessverre kan det se ut til at skorsteinene ikke ble forhåndspreparert korrekt før stålrørene ble satt ned.

Rapport og videoer fra Feie- og Tilsynstjenester viser at skorsteiner ikke ble feid før stålrør ble satt ned. De viser også festene til stålrøret er løse/feil/ikke tilpasset skorsteinen, slik at stålrørene står å svaier, samt at flere tilkoplinger mot ildstedene ikke er tilfredsstillende utført.

Disse avvikene forårsaker at skorsteinene ikke er forskriftsmessig stand, og Feie- og Tilsynstjenester meddeler at det ikke må fyres i ildstedene før dette er ordnet da brannsikkerheten er kompromitert.

Dette igjen betinger at alle stålrørene må tas opp for å fikset alle festene, før de sette ned på nytt og rekobles alle ildstedene. Da vil det være en fordel at skorsteinene også feies og filmes før stålrørene sette ned igjen. Dette bør/må gjøres før neste vinter starter!

### **Ventilasjon**

Det har vært nevnt å evt. vurdere å bruke noen av de andre skorsteinene (de uten stålrør) til lufting/ventilasjon. Før det skjer må de aktuelle skorsteinene først repareres innvendig. Dette er ikke medtatt i budsjettet.

## **6. Mer informasjon om bunnledning (rørinspeksjon og rørfornyng)**

Et dokument fra 2004 fra Power Clean Norge, viser at det ble foretatt en befarng av soilrørssystemet i gården (vertikale rørstammer gjennom bygget). Det ble bekreftet god godstykkelse på rørene (skjulte rør ble ikke undersøkt), men med anbefaling om å bytte ett rør. De antok en videre levetid på 30-35 år. Det ble ikke foretatt inspeksjon i kjellergrunnen (bunnledninger og stikkledninger m. fl.), men de meddelte at det var lite slam i i rørene i kjelleren (sannsynligvis pga. en rensingen som ble utført i 2001).

Det virker så langt å ikke ha vært utført noe rørinspeksjon av rørene i kjellergrunnen for å få klarhet i tilstanden til disse rørene. Hvis det er slik Power Clean Norge meldte i 2004, så vil rørene i grunnen (under kjellergulvet) muligens ha en ca. restlevetid på 10-15 år til, men sannsynligvis vil restlevetiden være enda mindre, da bunn- og stikkledninger i grunnen ofte er mer utsatt for slitasje enn soil-/stigerør).

Ofte er det slik at det ventes med renovering av rørene i grunnen til de bryter sammen. Det betyr at det påløper store gravekostnader for å erstatte rørene med nye. En annen metode er å blåse inn en membran, som herdes inne i rørene og slik fornyer disse til nærmest lik levetid som for nye rør. Dette betinger at rørene ikke må være av dårlige når en rørfornyng skal foretas, ellers vil ikke den metoden kunne brukes. Derfor er det viktig å få avklart tilstanden på rørene og så evt. utføre en rørfornyng før rørene blir for dårlige.

## **7. Mer informasjon om kjeller**

I dokumentasjonen fra 2007 er et oppgitt at det ble lagt opp ny strømkurs til en avfukter. Videre viser dokumentasjonen at det var inngått en serviceavtale med Tørt Bygg i 2020 i fbm. avfukteren. Så det er allerede satt inn tiltak for å få redusert fuktnivået i kjelleren. Men fuktnivået virker fortsatt å være for høyt i deler av kjelleren. Flere tiltak bør derfor gjennomføres for å få redusert fuktnivået enda mer.

## **8. Mer informasjon om setningsforhold**

Grunnforholdene under gårdsbygget er ustabile. Halvdel av den nordligste bygningsdelen som vender mot Steenstrups gate (nærmest bygget i Steenstrupsgate 7) står på underlag med større dybde ned til fjell enn den andre halvdel av bygget. Dette ser ut til å forårsake at grunnen på forskjellige steder synker i forskjellige hastigheter, som igjen forårsaker setningsendringer og kan gi oppsprekninger i fasader og bøyninger på bygget.

Det er informert detaljert om dette til styret tidligere, så her gis kun en kort oppsummering:

- A. Halve delen mot nabobygget i Steenstrups gate 7 ligger på grunn hvor antatt dybde til berg ligger på ca. 30-39 meter. Denne delen indikerer å tydeligvis synke raskere enn neste del nevnt under.

- B. Resten av bygget ligger på grunn hvor antatt dybde til berg ligger på ca. 20-29 meter. Denne delen synker tydeligvis langsommere enn delen nevnt over.
- C. På grunn av disse ulike dybdeforholdene og at laget inneholder biologisk materiale, leire- og vann masser o.a., skjer synkehastigheten i forskjellig hastighet og stadier. Dette vil sannsynligvis fortsette inntil prosesser, som gjør massen mer kompakt, har fått stabilisert seg. Men det kan også være at vannveier har endret seg og vasker ut noe masse, slik det som skjedde med synkehullet som oppsto i 2023 på fortauet mot hjørnet av bygget mot Helgesensgate.
- D. Nåværende skade var allerede synlig i 2009 (Google-kart) men ikke så store som i dag. Så ser det ut til at skadene sakte har utviklet seg, inntil det kommer til et punkt hvor strekket i fasaden "knekker opp". I 2022 ser det ut til at det igjen kom til et punkt hvor flater fikk sprekker eller større sprekker.
- E. Det er viktig å reparere sprekke som oppstår så raskt som mulig, slik at vann ikke får lov å trenge inn og erodere mørtlen fra innsiden av pussoverflaten.

### ***Så hva kan gjøres?***

Jeg tror ikke det pr. d.d. kan forsvares å skulle bruke millioner av kroner på å pæle ned stålbjelker til berggrunnen for den delen av bygget som synker, for å få etablert et stabilt underlag. Men en slik avgjørelse er avhengig av hastigheten til nedsynkningen, og hvor mye grunnen synker. Google-bildene de siste 15 år viser at det skjer en utvikling av sprekke i rykk og napp, og ikke mye av gangen. Det er klart at litt nå og da gjør at spennet i konstruksjonen stadig tøyes og strekkes mer. Det ser ut til at det har tatt langt over 15 år for at fasaden har kommet til det stadiet som nå gjelder av skjevhet og oppsprekking - kanskje utgjør differansen en forskjell i synk på rundt 1-2 cm totalt (?).

Vinduer i området begynner å bli vrang når de skal åpnes/lukkes og flere kan ikke åpne/lukkes i dag da de sitter fast. Hvis det skjer en lik utviklingsgrad de neste 15-20 årene, vil jeg anta at dagens forslag på prioritering av investeringer, nevnt i budsjettet, vil være tilfredsstillende. Så skal det sies at det allerede nå kan sees inne i, i hvertfall i en av leilighetene, at rommet er i ferd med å "dele seg" ved at det skjer en bøyning rundt en "knekkfinje".

Det er foreslått noen metoder som gjør at styret kan følge mer nøyaktig med på hvor mye bygdelen beveger seg pr. år. Så får videre vurdering tas hvis det oppdages at det skjer en akselerasjon i bevegelsen i grunnen og hvordan det påvirker fasadene og bygget.

## **9. Innhentet tilbud på renoveringer**

Se budsjettene for mer detaljer og beløp.

### ***A. Fasader mot gate og bakgården:***

- 1) Det er hentet inn tilbud på nærmest en totalrenovering av fasaden mot gaten (ca. 80%), renovering av portrommet og flekkreparasjoner av fasaden mot bakgården.

Budsjettpris for fasadene er satt opp med ca. kr. 3,9 millioner anbefalt utført av firmaet Multirehab, et kompetent firma som vet hvordan en antikvarisk fasade skal bygges opp korrekt.

- 2) Videre er det budsjettert ca. kr. 250 000,- for å rette opp vinduene der hvor fasaden har sunket grunnet setningsendring. Prisen er usikker da det ikke er mulig å vite hva som må gjøres før et vindu er tatt ut. Hvis utskiftning av noen/alle vinduene (8 stk), kan det påløpe tillegg opptil ca. kr. 100-200 000,-. Oslo Bygg Teknikk er anbefalt å stå for denne arbeidsoppgaven, og de er spesialister på antikvariske vinduer.

### **B. Fasade tak**

- 1) Det er hentet inn tilbud på renovering av taket. Budsjettpris for nytt tak ligger på ca. 2,2 millioner anbefalt utført av firmaet Nortekk.
- 2) Det er også hentet inn tilbud på et luftet undertak som er budsjettert med ca. kr. 900 000,- når hovedtaket renoveres samtidig. Dette er en fordel når loftet er bygget ut med leiligheter.
- 3) Det bemerkes at det var liten villighet fra entreprenørene for å skulle prissette delreparasjoner av taket, når skorsteinstoppene var i såpass dårlig stand, med de taklekkasjer som var, og uregelmessigheter med andre beslag f.eks. på branngavler. Det ble anbefalt av alle entreprenørene som ga tilbud om å bytte taket.

### **C. Skorsteiner**

#### **1) Filming**

- a) Skorsteinene er blitt filmet for å få vurdert tilstanden. Dette ble utført 28.11.2023 av Feie- og tilsynstjenester, og kostet kr. 27 000,-.
- b) 3 stk. skorsteiner har montert stålrør, og der ble det kun anledning å filme inne i stålrøret. Men det ble filmet rundt feieluken oppover og nedover utenfor stålrørene og innenfor skorsteinene, så vi fikk også et visst inntrykk fra de skorsteinene.

#### **2) Renovering**

- a) Det ble vurdert i første omgang å få renoveret skorsteinstoppene over tak, da disse var meget dårlige, og dette blir da samkjørt med takrenoveringen.
- b) Nortekk anbefales å få tilslaget på jobben med renovering av taket og vil da også stå ansvarlig for renovering av skorsteinstoppene via deres underleverandør Maskin Bygg. Prisen på selve renoveringen av skorsteinstoppene ligger på ca. kr. 245 000,- men hvor da tilhørende planlegging, rigg og drift inngår i takrenoveringen. Ved å samkjøre dette oppnår sameiet en helhetlig garanti på taket med skorsteinstopper.

### **D. Bunnledninger (rørinspeksjon og rørfornyning)**

- 1) Det er blitt hentet inn tilbud på rørinspeksjon og rørfornyning av bunnledningene (rørene) under kjellergulv og bakkeplan. I utgangspunktet var det slik at det gis pristilbud på rørinspeksjon, men at det ikke kan gis pris på rørfornyning før rørene var inspisert (bunnledningsplanen er fra 1929 og har visstnok store usikkerhetsmomenter i fig. en leverandør, og er da muligens ikke korrekt ihht. dagens rørføringer).
- 2) Forskjellen på en rørinspeksjon m/tilstandsrapport og rørfornyning er følgende:
  - a) Rørinspeksjon: Forteller om tilstanden og materialet på rør og kan utføres av ethvert firma som utfører slike oppgaver.
  - b) Rørfornyning: Leverandøren foretar en kartlegging og innmåling av rørsystemet, som en forberedelse til en rørfornyning. Dette kan kun utføres av det firmaet som skal utføre rørfornyningen, da ulike leverandører har ulike løsninger. Ved rørfornyning blir rørene så godt som nye med antatt levetid som et nytt rør (50+ år).

- 3) Det anbefales at firmaet Olimb gjennomfører en rørinspeksjon og samtidig foretar en kartlegging som forberedelse til en evt. rørfornyning (de ville ikke gi et tilbud på rørfornyning før en kartlegging var gjort). Dette er budsjettert med ca. kr. 32 000,-. Deretter gir Olimb et tilbud på rørfornyning. Firmaet TT-teknikk ga et tilbud på rørfornyning, så når tilbudet fra Olimb foreligger, kan det beste tilbudet velges. Antatt pris på rørfornyning, basert på TT-teknikk sitt tilbud, ligger på ca. kr. 391 000,-. Begge leverandører er spesialister i rørfornyning og har lang fartstid i faget.

#### **E. Ekstern prosjektleder**

- 1) Dette gjelder kun hvis sameiet ønsker en ekstern prosjektleder som håndterer rollen til byggherren (sameiet) under renoveringen(e). Avhengig av hva sameiet velger av prosjekter, er det budsjettert fra ca. kr. 79-165 000. Firmaet Grønn Teknologi Norge er da tenkt å ta seg av de oppgavene, det samme firmaet som har utført forprosjektet.

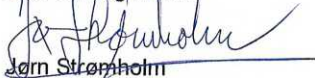
#### **F. Loft**

- 1) Det er ikke hentet inn tilbud på sopp-/evt. råte sanering loft og løsninger for å få en tørrere kjeller, som heller ikke var del av oppdraget.

### **9. Om budsjettet**

- A. Hvis renovering av tak og fasader tas samtidig vil det bli en innsparing i fbm. bl.a. utgifter til stillas, som er en ganske stor post. Det er sikkert også andre ting som kan samkjøres, når årsmøtet har valgt hva som ønskes å utføres av arbeider. Det er da bedre å vurdere evt. mulige besparelser i etterkant når renoveringsjobber er avklart.
- B. Det er forsøkt å få til noe gjenbruk av nyere takhatter og beslag, men dette er utfordrende å skulle få til. Entreprenørene er også lite villig til gjenbruk, da de ikke vil gi garanti på dette og at taket da mister totalgarantien. Alt av beslag er tilpasses ned mot takflaten, og hvis takmaterialet endres, som det vil gjøres her, blir avslutningene feil. Det vil helt sikkert ikke kunne brukes hvis det velges å bygge opp et luftet undertak. Noen leverandører priset gjenbruk lik nytt.
- C. Hvis budsjettene blir for dyre pr d.d., kan en evt. reduksjon av kostnader være å ta f.eks. halve fasaden (fra topp til bunn) mot gaten, og da hele mot Steenstrups gate. Det vil jeg tro kan redusere kostnaden med grovt rundt 35-40 % for fasdebudsjettet. Evt. kan dere utsette renoveringen mot bakgården med unntak av oppsprekkingene rundt balkongene i nord. Men husk at resten av fasaden bør tas så snart det igjen er en mulighet økonomisk, for å unngå enda mer forfall. Det gjøres også oppmerksom på at når taket renoveres må det allikevel opp stillas rundt hele gården, slik at å kombinere disse prosjektene vil spare sameiet for en del kostnader.
- D. Jeg vil samtidig minne om at det vil tilkomme kostnader for å få oppgradert brannsikkerheten til et lovlig nivå for de 3 stk. skorsteinene med stålrør. Pris er ikke innhentet, men det beregnet rundt ca. kr. 72 500,-.

Med vennlig hilsen



Jørn Strømholm  
Prosjektleder/Teknologi rådgiver

Grønn Teknologi Norge  
Mobl: 458 60 900  
Epost: jorn.stromholm@gt norge.no

**BUDSJETT - detaljert**  
**RENOVERE FASADER**  
 Oppdragsgiver: Sameiet Nye Helgesens Gate 8, Oslo

ver. 1.0

RENOVERINGSOPPGAVER		Beløp	BUDSJETT	MERKNADER
		ikke til sum	Sum	
<b>FASADER</b>				<b>2 723 495</b>
<b>1 Fasader mot gate</b>				<b>2 500 315</b>
2	• Tildekking og/eller ned-/remontering av fasadeelementer før/etter renovering		20 000	
3	• Forbehandling (malingsfjerning)		13 500	
4	• Dypreparasjoner i fasader (utskifting av teglstein og mørtelfuger o.a.)		75 000	
5	• Nedpigging av gammel puss og oppbygging og utforming med ny puss		2 190 315	Grovt regnet rundt 80 % av fasadeflater. Avregnes
6	• Maling med grunning og 2 strøk i 3 farger		126 000	
7	• Nye takrennenedløp (4 stk), som males i fasadefargen bakenfor		60 500	
8	• Utskifting av en knekt granitt bærestein		15 000	
9	• OPSJON-1: Rense granittsteiner for tagging	10 000		
<b>10 Fasader mot bakgård</b>				<b>122 290</b>
11	• Tildekking og/eller ned-/remontering av fasadeelementer før/etter renovering		10 000	
12	• Forbehandling (vask)		11 900	
13	• Dypreparasjoner i fasader (utskifting av teglstein og mørtelfuger o.a.)		1 560	
14	• Nedpigging av gammel puss og oppbygging med ny puss		23 350	Regnet 18 m². Avregnes
15	• Maling med grunning og 2 strøk i 1 farge		59 500	
16	• Nytt takrennenedløp (1 stk)		12 480	
17	• Gå over 4 stk. balkonger i nord (i oppsrekkingen) og fuge overgang fasade på nytt		3 500	Estimert beløp
18	• OPSJON-2: Montere dryppbeslag, i forskjellig utstikksdybder, på 8 stk. balkonger	30 000		Estimert beløp
<b>19 Fasader i portrom</b>				<b>100 890</b>
20	• Tildekking og/eller ned-/remontering av fasadeelementer før/etter renovering		4 000	
21	• Forbehandling (malingsfjerning og skraping tak)		25 620	Avregnes
22	• OPSJON-3: Vask av hele portrommet	6 500		
23	• Nedpigging av gammel puss og oppbygging med ny puss		33 750	
24	• Grunning og maling i 2 strøk i 1 farge. Treverk: Maling m/kvistlakk i 2 farger		37 520	
<b>VINDUER</b>				<b>291 550</b>
<b>25 Vinduer mot fasade gate</b>				<b>168 600</b>
26	• Demontere 8 stk. vinduer (i sprekkområdet), justere vinduskarm og montere på nytt i vater. Antar 2 stk. i hver leilighet oppover i sprekkområdet.		104 000	Ikke garantert at det er mulig å få til med de skjeveste rammene. Må forsøke med ett vindu først.
27	• Nye utføringer, listverk og isolasjon, 8 stk. vinduer		33 600	
28	• OPSJON-1: 4 stk nye 4-rams vinduer med 3-lags isolerglass.	132 000		Estimert beløp. Hvis skjev ramme ikke kan rettes opp
29	• OPSJON-2: Modifisering av lysåpninger for montering av vinduene i vater. Antar evt. må gjøres for inntil 4 vinduer		15 000	Estimert beløp. Prissetting mulig når vinduet er tatt ut
30	• Innmørtling av 8 stk. vinduer		16 000	Estimert beløp
<b>31 Vinduer mot fasade bakgård</b>				<b>122 950</b>
32	• Demontere 4 stk. vinduer (i sprekkområde), justere vinduskarm og montere på nytt i vater. Antar 1 stk. i hver leilighet oppover i sprekkområdet.		52 000	Ikke garantert at det er mulig å få til med de skjeveste rammene. Må forsøke med ett vindu først.
33	• Nye utføringer, listverk og isolasjon, 4 stk. vinduer		16 800	
34	• OPSJON-3: 4 stk nye 4-rams vinduer med 3-lags isolerglass.	132 000		Estimert beløp
35	• OPSJON-4: Modifisering av lysåpningen for å få montert vinduene i vater		15 000	Estimert beløp. Prissetting mulig når vinduet er tatt ut
36	• Nye malte smyglister for 4 stk. vinduer		4 150	Estimert beløp
37	• Nye vannbrett på alle sålebenker (med forskjellig utstikksdybde)		35 000	
<b>PLANLEGGING, RIGG OG DRIFT</b>				<b>333 483</b>
38	• Planlegging (prosjektplanlegging, kontrakter, SHA/HMS, søknad/bestilling/administrasjon, dokumentasjon og annet som står i forbindelse med planlegging).		35 000	
39	• Rigg (montering/demontering av stillas, lift, brakke/toalett, avfallscontainere, frakt, gateleie, sikring av byggeplass og annet som står i forbindelse med rigg).		290 600	
40	• OPSJON-1: Hvis vinter-fyring: Stillasinndekking, leie+drift av kokoverk	20 000		Tillegg: Forbruk av diesel. Gjelder v/døgtemp under +5°
41	• Drift (drift av arbeidere og byggeplassen med utstyr, kommunikasjon, møter, innkjøp, og annet som står i forbindelse med drift).			
42	• Vann, avløp og strøm under byggeperioden. Antar forbruk vann 50 m³ og strøm 2500 kWh		7 883	Gjelder når frostfritt. Sameiet dekker kostn. via sine felles offentlige avgifter (prissatser pr. d.d.)
<b>ANDRE EKSTERNE TJENESTER</b>				<b>68 000</b>
43	• Byggherrens eksterne prosjektleder og rådgiver		68 000	Estimert pris. Hvis ekstern prosjektleder velges
44		<b>Sum</b>	<b>3 416 528</b>	
45	Beregnet varighet prosjekt: 14 uker	<b>+ mva 25 %</b>	<b>854 132</b>	
46	Entreprenør: Fasade: Multirehab   Vinduer: Oslo Bygg Teknikk	<b>Sum inkl. mva</b>	<b>4 270 660</b>	
47	Tilbudet står til: 26.05.2024	<b>Reserve 7 %</b>	<b>298 946</b>	Til uforutsette utgifter som evt. oppstår
<b>BUDSJETT RAMME</b>			<b>4 570 000</b>	Avrundet

13.03.2024, Grønn Teknologi Norge

26

**BUDSJETT - detaljert**  
**RENOVERE TAK OG PIPER OG RØRFORNYING**  
 Oppdragsgiver: Sameiet Nye Helgesens Gate 8, Oslo

ver. 1.2

RENOVERINGSOPPGAVER		Beløp	BUDSJETT	MERKNADER
		ikke til sum	Sum	
1	<b>TAK</b>			<b>1 121 937</b>
2	<b>Nytt tak</b>			<b>960 112</b>
3	• Tak med tilbehør rives ned til taktro (takbord)		125 290	
4	• Taket gåes over for evt. utskifning av dårlige takbord, råte o.a.		4 375	
5	• Branngravlene repareres		16 500	Avregnes
6	• Nytt tak legges		125 290	
7	• Legge diffusjonsåpen takduk		82 280	
8	• takbelegg med rød, enkelkrommet rød teglstein, type Pottelberg 451		360 180	Det er antakelig denne Byantikvaren vil anbefale
9	• Opsjon-1: Rød betongtakstein m/glatt flate	226 200		
10	• Nye snøfangere på tak, gavler og gradrenne		50 150	
11	• Opsjon-2: De-/remontere de gamle snøfangerne og lagring underveis	26 100		Går antakelig ikke pga. annet type takbelegg. Prøver
12	• Nye takrenner og takrennedløp		99 447	
13	• Montere nye varmekabler i takrenner og nedløp mtsiterende sikringskurser		96 600	
14	• Opsjon-3: Montere automatikk for styring av varmekablene n/2 stk. sensorer	16 100		Sparer strøm. forlenger levetiden til varmekablene og man slipper å huske å slå av/på varmekablene
15	<b>Opsjon: Luftet undertak</b>			<b>701 746</b>
16	• Oppbygging av nytt undertak m/diffusjonsåpen takduk, opplekting og ny taktro	452 914		
17	• Løfting av alle takvinduer ca. 10 cm m/inndekking beslag	103 500		
18	• Innvendige arbeider i fbm. vindusløftingen av 5 leilighetsvinduer	71 875		
19	• Det legges et vertikalt beslag som visuelt dekker lufteåpningen fra gateplan	21 707		Vil bli krevd av byantikvaren
20	• Branngravlene bygges opp til en høyde på min. 50 cm over yttertak	51 750		Må måles opp etter riving av tak, og kan kanskje utgå
21	<b>Beslag og luftepipper</b>			<b>161 825</b>
22	• Montere 5 stk. nye mindre luftepipper, L1, L2, L3, L5, L8		23 000	
23	• Montere 4 stk. nye mindre luftepipper L4, L6, L7, L9		18 400	
24	• Opsjon-1: Remontere 4 stk. mindre luftepipper av nyere dato: L4, L6, L7, L9	3 680		Entreprenør sier det sannsynligvis ikke går. Prøver
25	• Montere ny gradrenne		15 200	
26	• Opsjon-2: De-/remontere gradrenne av nyere dato	9 200		Entreprenør sier det sannsynligvis ikke går. Prøver
27	• Nye branngravbeslag, 2x2 sider		48 300	
28	• Nye beslag for 9 stk. takvinduer		51 750	Utgår hvis luftet undertak
29	• Opsjon-2: Ny feiestige fra loftsvindu, V6, og rett opp til takmønet		5 175	For evt. feier, ved senere reparasjoner e.a.
30	<b>SKORSTEINER</b>			<b>392 150</b>
31	• Filming av 8 stk. skorsteiner hvorav 3 stk. med stålør		27 000	Allerede utført og betalt, nov 2023
32	• Rive 8 stk. skorsteinstopper og bygge disse opp på nytt, uslemmet. Nye tak/forbeslag, Skiferplate på toppen og fuglepinner i inngangene.		288 550	
33	• Feie skorsteiner med stålør, S2, S5, S7 og fjerne avfall fra sotluken		4 100	Estimert pris for tilgang via takluke
34	• Opsjon-1: Istandsetting av 3xstålør og tilhørende ildsteder, <i>tilbud må innhentes</i>		72 500	Estimert grovt en kostnad
35	• Opsjon-2: Renovering av skorsteinene innvendig, type: glistøp pr. stk kr.	145 000		Estimert pris pr. skorstein (epost)
36	• Opsjon-3: Renovering av skorsteinene innvendig, type: isodor pr. stk kr.	210 000		Estimert pris pr. skorstein (epost)
37	<b>TAK DEL-REPARASJONER</b>			<b>0</b>
38	• Ikke oppgitt			
39	<b>RØRFORNYING</b>			<b>340 050</b>
40	• Rørinspeksjon av bunnledninger m/ stikkledninger og kartlegging i fbm. en evt. rørfornying (Olimb), 1 dag		25 500	Tilbud på rørfornying fra Olimb kan innhentes når rørinspeksjon er utført. Bra med to tilbud.
41	• Rørinspeksjon av bunnledninger m/stikkledninger, 1 dag m/hjelpemann (TT-teknikk)	17 900		
42	• Rørfornying med kartlegging og innmåling (TT-teknikk).		312 550	Men mulig Olimb kan gi et bedre tilbud
43	• Søknad, leie parkeringsplass/gateleie kommunen, 3 døgn, bomavg m.m.		2 000	Estimert pris
44	<b>PLANLEGGING, RIGG OG DRIFT</b>			<b>319 900</b>
45	• Planlegging (prosjektplanlegging, kontrakter, SHA/HMS, søknad/bestilling/administrasjon, dokumentasjon og annet som står i forbindelse med planlegging).		15 000	
46	• Rigg (montering/demontering av stillas, lift, brakke/toalet, avfallscontainere, frakt, gateleie, sikring av byggeplass og annet som står i forbindelse med rigg).		235 000	
47	• Drift (drift av arbeidere og byggeplassen med utstyr, kommunikasjon, møter, innkjøp, og annet som står i forbindelse med drift).		65 000	
48	• Vann, avløp og strøm under byggeperioden. Antar forbruk vann 15 m <sup>3</sup> og strøm 1700 kWh		4 900	
49	<b>ANDRE EKSTERNE TJENESTER</b>			<b>106 500</b>
50	• Ansvarlig søker, byggesøknad til kommunen		38 000	Estimert pris
51	• Byggesøknad, gebyrer til kommunen		5 500	Estimert ut i fra PBE sin gebyrliste
52	• Byggherrens eksterne prosjektleder og rådgiver		63 000	Estimert pris. Hvis ekstern prosjektleder velges
53	<b>Beregnet varighet prosjekt tak og piper: 9 uker</b>			
54	<b>Sum</b>		<b>2 280 537</b>	
54	Leverandør: Filming skorsteiner: Feie og tilsynstjenester		+ mva 25 %	570 134
55	Entreprenører: Renovere tak og skorsteinstopper: Nortekk		<b>Sum Inkl. mva</b>	<b>2 850 671</b>
56	Tilbudet står til: <b>18.06.2024</b>		<b>Reserve 8 %</b>	<b>228 054</b>
57	<b>BUDSJETTRAMME</b>		<b>3 080 000</b>	Til uforutsette utgifter som evt. oppstår Avrundet

04.04.2024, Grønn Teknologi Norge

27

## Protokoll fra årsmøte i sameiet Nye Helgesensgate 8

Dato: 23. april 2024  
Klokkeslett: 18.00  
Sted: Loftet i Helgesens gate 8

### 1. Konstituering

**Møte ble åpnet av: Styreleder Bente-Marie Nørgård**

#### Registrering:

Tilstede: Amalie Sofie von Ahnen, Kristin Svelle, Michael Jacobsen/Oleana Jacobsen, Mila Kobro, Rosemarie Gauder, Håkon Strand, Mads Rønold, Jens-Anton Horst, Oskar Bønner/Marianne Kjellsen og Håvard Krogedal/Elin Krogedal. Totalt var 10 av 12 seksjoner fremmøtt. Det forelå ingen fullmakter.

Fra forretningsfører møtte Bente-Marie Nørgård som også er styreleder.

Jørns Strømholm fra Grønn Teknologi As deltok i sak 4.

**Møteleder:** Bente-Marie Nørgård ble valgt til møteleder.

#### Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent

#### Valg av referent og to personer til å undertegne møteprotokollen

Bente-Marie Nørgård ble valgt til referent.  
Mila Kobro og Mads Rønold ble valgt til å medundertegne møteprotokollen.

### 2. Årsberetning for 2023

Styreleder utdypet arbeidet med forberedelsen til rehabiliteringsprosjektene. Styret har hatt god hjelp av Grønn Teknologi v/Jørn Strømholm til å undersøke bygningens tilstand nærmere og til å innhente tilbud til utbedring. Styret ønsker at årsmøtet skal vedta omfanget av rehabiliteringen. Styret har likevel valgt å innstille på at årsmøtet prioriterer utbedring av taket.

Vedtatt: Styrets årsberetning for 2023 tas til etterretning.

### 3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Styreleder gjennomgikk regnskapet, herunder resultat, balanse og noter. Regnskapet ble vedtatt.

Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Avsatt styrehonorar kr 45.000 ble vedtatt.

### 4. Innkomne saker

Det var ikke meldt inn saker fra seksjonseierne.

**Saker fra styret:**  
**Renovering av tak og fasader m.m.**

Styret orienterte om prosjektet og kostnadene forbundet med det. Det er mulig å dele opp prosjektet, men det vil i så fall koste mer. Ved å ta alt i ett prosjekt vil bl.a. utgifter til drift og rigg, herunder stillaser, redusere totalkostnaden med ca 290.000 kr.

Strømholm gjennomgikk resultatene av undersøkelser, filming av pipeløp, setningsproblemer m.m. og anbudsrunden som er utført. Han anbefalte sameiet om å innhente minst to tilbud for å foreta rørinspeksjon (kamasjekk av bunnledningene fra bygningen frem til kommunalt tilknytningspunkt).

Kostnadene ved renoveringen blir fordelt på seksjonseierne i hht eierbrøken. Det ble en diskusjon om sameiet skulle ta opp felleslån for å dekke deler av kostnadene. Långiver får ikke sikkerhet i fast eiendom, og gjelden vil da være et usikret lån, med solidarisk ansvar for seksjonseierne. Denne type lån har forholdsvis høy rente sammenlignet med de vilkår den enkelte seksjonseier kan oppnå. Hvis sameiet skal ta opp nytt felleslån var det flere som ønsket at det ble mulig å innløse sin andel av gjelden.

Årsmøtet vedtok etter mot en stemme å iverksette full rehabilitering med en kostnadsramme på kr 7.650.000.

Det ble vedtatt å bruke kr 500.000 av oppsparte midler til prosjektet.

Jørn Strømholm engasjeres som prosjektleder.

Styret får fullmakt til å søke om felleslån. Før ny låneavtale inngås skal det avholdes ekstraordinær avstemming for å vedta størrelsen på felleslånet.

Styret må snarest sende oversikt til eierne som viser fordelingen av kostnadene pr seksjon.

**5. Driftsbudsjett for 2024**

Driftsbudsjettet ble vedtatt. Felleskostnadene øker ikke.

Rehabiliteringsprosjektet finansieres særskilt.

**6. Valg av Tillitsvalgte**

Styreleder: Bente-Marie Nørgård  
Styremedlem: Oskar Bönner  
Styremedlem: Michael Jacobsen  
Varamedlem: Håkon Strand  
Intern revisor: Håvard Krogedal

Møtet ble avsluttet kl 19.45.

\_\_\_\_\_  
Bente-Marie Nørgård (ref./sign.)

\_\_\_\_\_  
Mads Rønold  
(sign.)

\_\_\_\_\_  
Mila Kobro  
(sign.)

SAMEIET NYE HELGESENSGATE 8  
 c/o PHM Forvaltning AS  
 Gamle Drammensvei 40  
 1369 Stabekk

## Nedbetalingsplan BEDRIFTSLÅN ANN NIBOR, kontonr: 1720.25.77458

Dato: 14.03.2025

<b>Opprinnelige lånebeløp:</b> 720 057	<b>Lånebeløp:</b> 654 968,29	<b>Låneform:</b> Annuitet
<b>Rentesats:</b> 8,350%	<b>Effektiv rente:</b> 8,870%	<b>Renteberegning:</b> Etterskudd
<b>Utbetalingsdato:</b> 22.04.2023	<b>Løpetid:</b> 10 år 10 mnd	<b>Kapitalisering:</b> Ved forfall
<b>Terminlengde:</b> 1 mnd	<b>Terminbeløp:</b> 7 722	<b>Første forfall:</b> 01.04.2025
	<b>Innfrislens dato:</b> 01.01.2036	
	<b>Terminomk.:</b> 65	

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

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	<b>Totalsum</b>	<b>1 011 233,29</b>	<b>347 815</b>	<b>8 450</b>	<b>654 968,29</b>	
01.04.2025	Innbetaling	7 787	4 711	65	3 011	651 957,29
01.05.2025	Innbetaling	7 787	4 536	65	3 186	648 771,29
01.06.2025	Innbetaling	7 787	4 665	65	3 057	645 714,29
01.07.2025	Innbetaling	7 787	4 493	65	3 229	642 485,29
01.08.2025	Innbetaling	7 787	4 620	65	3 102	639 383,29
01.09.2025	Innbetaling	7 787	4 597	65	3 125	636 258,29
01.10.2025	Innbetaling	7 787	4 428	65	3 294	632 964,29
01.11.2025	Innbetaling	7 787	4 551	65	3 171	629 793,29
01.12.2025	Innbetaling	7 787	4 382	65	3 340	626 453,29
<b>31.12.2025</b>	<b>Årssum</b>	<b>70 083</b>	<b>40 983</b>	<b>585</b>	<b>28 515</b>	<b>626 453,29</b>
01.01.2026	Innbetaling	7 787	4 504	65	3 218	623 235,29
01.02.2026	Innbetaling	7 787	4 482	65	3 240	619 995,29
01.03.2026	Innbetaling	7 787	4 026	65	3 696	616 299,29
01.04.2026	Innbetaling	7 787	4 432	65	3 290	613 009,29
01.05.2026	Innbetaling	7 787	4 265	65	3 457	609 552,29
01.06.2026	Innbetaling	7 787	4 383	65	3 339	606 213,29
01.07.2026	Innbetaling	7 787	4 218	65	3 504	602 709,29
01.08.2026	Innbetaling	7 787	4 334	65	3 388	599 321,29
01.09.2026	Innbetaling	7 787	4 309	65	3 413	595 908,29
01.10.2026	Innbetaling	7 787	4 147	65	3 575	592 333,29
01.11.2026	Innbetaling	7 787	4 259	65	3 463	588 870,29
01.12.2026	Innbetaling	7 787	4 097	65	3 625	585 245,29

<b>31.12.2026</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>51 456</b>	<b>780</b>	<b>41 208</b>	<b>585 245,29</b>
01.01.2027	Innbetaling	7 787	4 208	65	3 514	581 731,29
01.02.2027	Innbetaling	7 787	4 183	65	3 539	578 192,29
01.03.2027	Innbetaling	7 787	3 755	65	3 967	574 225,29
01.04.2027	Innbetaling	7 787	4 129	65	3 593	570 632,29
01.05.2027	Innbetaling	7 787	3 971	65	3 751	566 881,29
01.06.2027	Innbetaling	7 787	4 076	65	3 646	563 235,29
01.07.2027	Innbetaling	7 787	3 919	65	3 803	559 432,29
01.08.2027	Innbetaling	7 787	4 022	65	3 700	555 732,29
01.09.2027	Innbetaling	7 787	3 996	65	3 726	552 006,29
01.10.2027	Innbetaling	7 787	3 841	65	3 881	548 125,29
01.11.2027	Innbetaling	7 787	3 941	65	3 781	544 344,29
01.12.2027	Innbetaling	7 787	3 788	65	3 934	540 410,29
<b>31.12.2027</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>47 829</b>	<b>780</b>	<b>44 835</b>	<b>540 410,29</b>
<b>31.12.2028</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>44 014</b>	<b>780</b>	<b>48 650</b>	<b>491 760,29</b>
<b>31.12.2029</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>39 600</b>	<b>780</b>	<b>53 064</b>	<b>438 696,29</b>
<b>31.12.2030</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>34 929</b>	<b>780</b>	<b>57 735</b>	<b>380 961,29</b>
<b>31.12.2031</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>29 848</b>	<b>780</b>	<b>62 816</b>	<b>318 145,29</b>
<b>31.12.2032</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>24 394</b>	<b>780</b>	<b>68 270</b>	<b>249 875,29</b>
<b>31.12.2033</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>18 308</b>	<b>780</b>	<b>74 356</b>	<b>175 519,29</b>
<b>31.12.2034</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>11 764</b>	<b>780</b>	<b>80 900</b>	<b>94 619,29</b>
<b>31.12.2035</b>	<b>Årssum</b>	<b>93 444</b>	<b>4 642</b>	<b>780</b>	<b>88 022</b>	<b>6 597,29</b>
<b>31.12.2036</b>	<b>Årssum</b>	<b>6 710,29</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>6 597,29</b>	<b>0</b>
<b>01.01.2036</b>	<b>Totalsum</b>	<b>1 011 233,29</b>	<b>347 815</b>	<b>8 450</b>	<b>654 968,29</b>	<b>0</b>

# Nabolagsprofil

Helgesens gate 8B - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min	0.4 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min	0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min	1.5 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	20 min	1.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min	1.7 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min	0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	21 min	1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min	0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min	0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

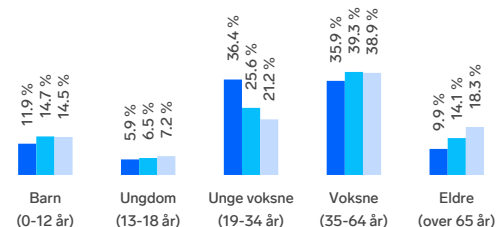
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kunststøgskolen/Øvre Grüne...	1 001	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min	0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min	0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km




## Dagligvare

Coop Extra Birkelunden PostNord	3 min	0.2 km
Joker Grunerløkka	4 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

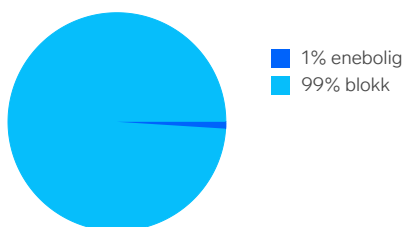
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Foss v.g. skole/grunerløkka Aktivitetshall 3 min  0.2 km
-  Grünerhagen Ballspill 4 min  0.3 km
-  Fitness24Seven Grünerløkka 4 min 
-  SiO Athletica Vulkan 5 min 

## Boligmasse




«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

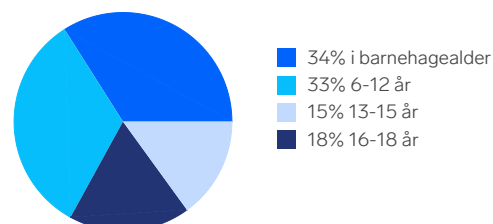
Sitat fra en lokalkjent



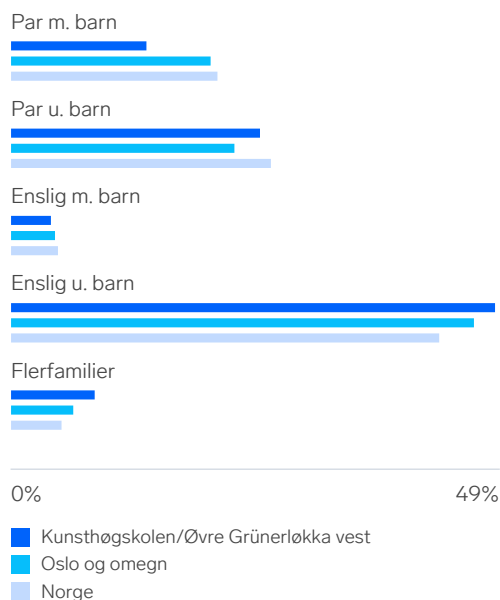
## Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus 9 min 
-  Boots apotek Grünerløkka 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

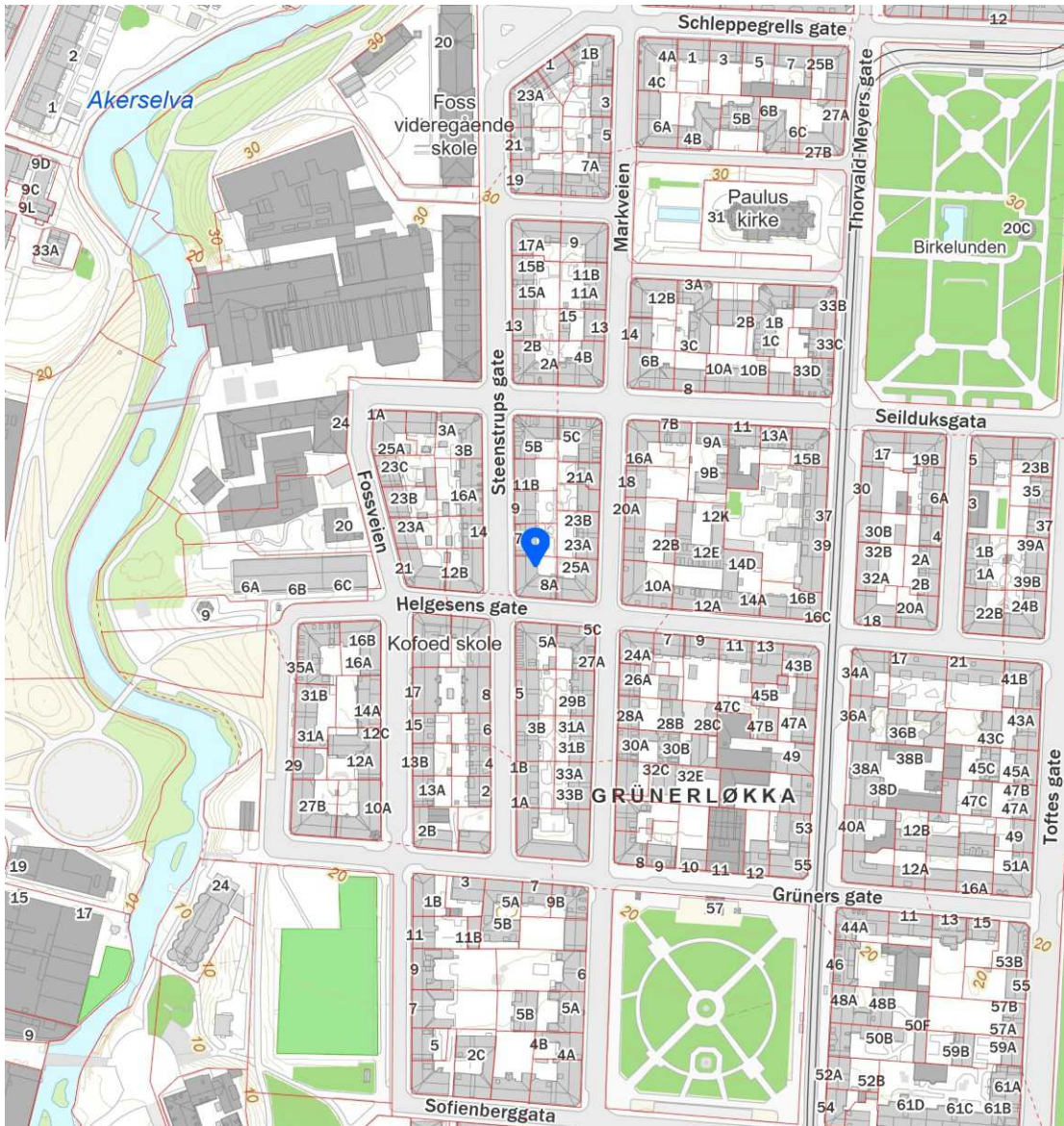
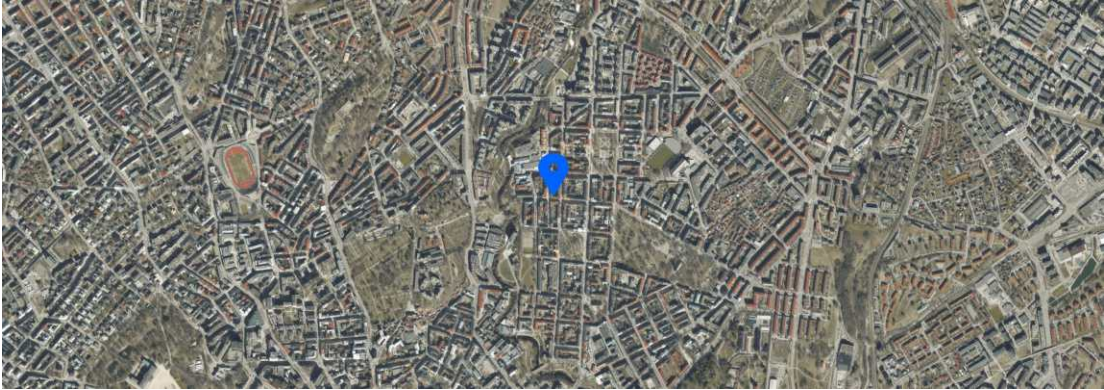


## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# VEDTEKTER FOR SAMEIET NYE HELGESENSGATE 8

Vedtatt i sameiermøte  
den 16032000  
i medhold av lov om eierseksjoner  
av 23. mai 1997 nr. 31

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Nye Helgesensgate 8 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16 desember 1983.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 228 bnr 71 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe til brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

#### **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### **§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt hvert år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

#### **§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved

stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene lodes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 OM SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertall etter sameierbrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

## § 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 HUSORDENSREGLER - FRAVIKELSE**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler og aktsomhetsregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser over sameiet.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører til hver bruksenhet, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemolding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegges spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## **§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

---

## **§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig vedta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

---

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Helgesensgt. 8.

M. nr. 6/1888

Våningshus

## Bygningsanmeldelse.

I henhold til bygningens § 3 anmeldes hermed, at der på grunden Matr. N<sup>o</sup> 8 Helgesens gade agtes opføre en væningsbygning i 4 etager i overensstemmelse med vedtagne tegninger og beløgende således som på situationsskizzen angivet.

Bygningens fladeindhold: 315,00 kvadr. meter i 4 etager  
8,27 " " " i 1 etage.

Gårdsrummets dets: 90,00 kvadr. meter.

Bygningens højde 15,70 meter til tagfoden.

Etagernes højder 3,00 meter mellem gulv og tag.

Bygningerne opføres på fundament af grundmursten i kalk for ydervæggene vestkommende og på heller for skillerumsvejene.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1<sup>ste</sup> bjelkelag.

Grunden dræneres og føres såvel grundvandet som over- og skyllvand til byens kloak ved en ledning af 0,13 meters glasrør herover.

Ydervæggene opføres med 2 stens tykkelse i 1<sup>ste</sup> etage og i de øvrige etager 1 1/2 sten tykke; skillerumsvejene dels af mur dels af lindingsværk.

Taget tækkes med tagsten.

2

På loftet indredes klædeskammer og tømløft.  
I kjælderen indredes leryggerbuis, støjværelse, køk-  
og vedrum samt husholdningskjældere.

Der anbringes 2 ildfaste trapper i leynningen.

1 st. 0,31 x 0,31 meters og 2 st. 0,24 x 0,24 meters ild-  
pæler anbringes med tilhørende 12 komfurer.

43 kakkelovne, 1 bryggerpande og 1 støjovn.

Løbium anbringes i en separat leynning der  
opføres med yderægge af 1 stens tykkelse og  
tækkes med stentagpap. Der anbringes  
Kasse af tjærebehandlede planker og med forudsat  
ventilation.

Kristiania d. 9 Jan. 1888.

For O. Nilsen &  
Anselm Ligestrom.



H. D. J. No. 6/88  
Bilag.



Bygningsanmeldelse

angaaende *Opførelsen af et Vaaringshus - 4 Etg.*  
for Matr.-No. *8 - Helgesens Gde.*

Indleveret *10. 1. 88.*

Attesteret *31. 8. 88.*

Den lange Korridor i hver Etage maa veed-  
tileres. Det med Kor bebyggede Rum maa ikke  
benyttes som Sovestue.

Den inde bærende Gangvej vir giver  $1\frac{1}{2}$  Stue  
høje gennem alle Etager.

Pløen maa gives de med blødt indrevne Di-  
mensioner.

Forsigtigt er Pløen overensstemmende med  
Løvens Ordning, og indstiller den til Approbation.

Kr. a 10. 1. 88.

*Arv. Lidje.*

Til

Kr. a Sundhedskommissionen.

Naar Bygningsinspektørens Bemærkninger haves til  
Følge, er Indet at bemærke

*Chr 11/1 88*  *Sideweg*

Oversees: Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af  
de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

*Christiania 11. Januar 1888*

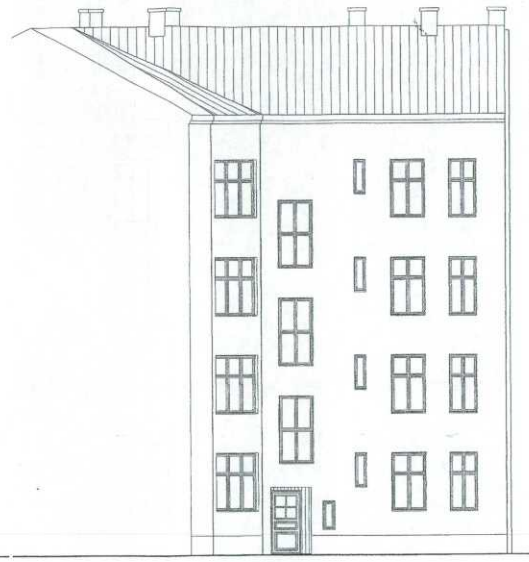
*12-1-88. -*

*G. Søren*





FASADE MOT VEST / STENSTRUPS GATE



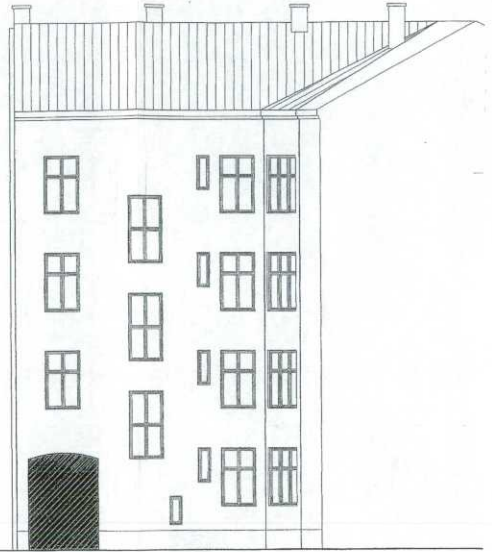
FASADE MOT ØST

**HELGESENS GATE 8**  
GNR 228 / BNR 71

FASADER MOT VEST (STENSTRUPS GT.) & ØST  
12.09.02 - MÅLSTORIK 1:100



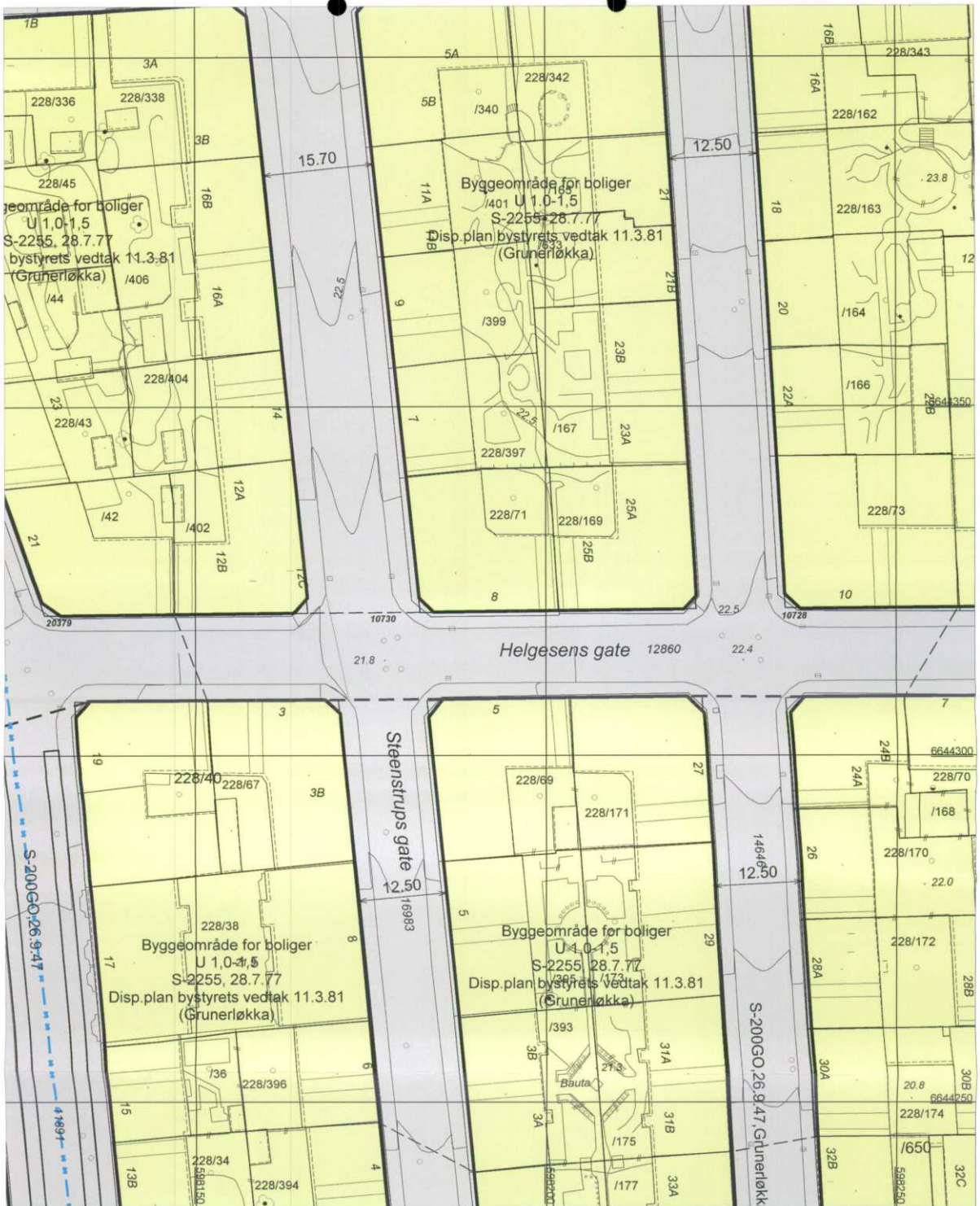
FASADE MOT SYD / HELGESENS GATE



FASADE MOT NORD

**HELGESENS GATE 8**  
GNR 228 / BNR 71

FASADER MOT SYD (HELGESENS GT.) & NORD  
12.03.02 - MALESTOKK 1:500



**Plan- og bygningsetaten**

Målestokk 1:500 Dato 05.06.2008

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 120210  
 Referanse: HELGESENSGATE 8  
 Objektnummer: 1  
 Bruker: TFL

KDP-13, KDP-4, KDP-BB  
 Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

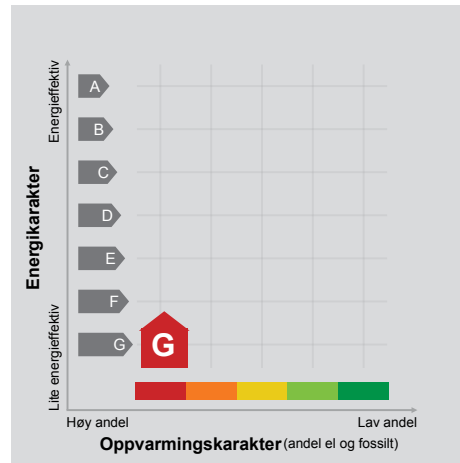
BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FAREOMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørefelt, parkering	Høy spenningsanlegg, ras- og formlora	Felles areal (parkering)
Nær sønn to formål innen samme område	Annnet veiareal	<b>SPECIALOMRÅDER</b>	Felles areal (lekeplass, gårdsplass)
Forsamling, kontor, kino, teater o.l.	Fotostu, gang- og sykkelvei	Friluftsområde, park/belle t.m.	Felles areal, gangvei
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, kollektivstasjon	Kommunalt teknisk areal, grav- og urnelund	Plan under behandling
Offentlig bygning	<b>FRIDOMRÅDER</b>	<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>	
Almennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	
<b>STREKSYMBOLER</b>			
Byggegrense		Kommuneplan-grense	
Planens begrensning		Markagrense	

Internet: <http://www.pbo.oslo.kommune.no> Bestillingjeneste: <http://www.byggesak.com/bestillingjeneste/>



## ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 8B
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80569696
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-118237
Dato	11.05.2025



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

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

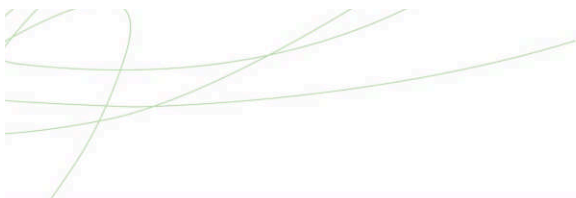
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

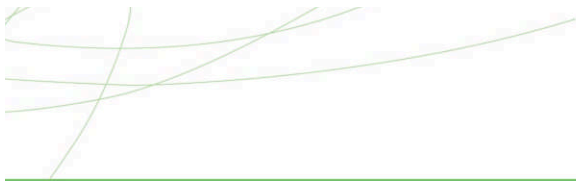
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Montering tetningslister**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1888
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	93
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





### 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).

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/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**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Bygningsmessige tiltak

#### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer**

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

#### **Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer**

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

#### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)





# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202250074

Adresse: Helgesens gate 8B, 0553 Oslo

Betegnelse: Gnr. 228, Bnr. 71, Snr. 5, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.06.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu



eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu