

Tilstandsrapport

📍 Olaf Bulls vei 9 A, 0765 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2169

Andelsnummer 142

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 12699-2223

Eiendomsverdi ref nr: PZ7511

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

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 byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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: 1982

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med trepanel samt plater og pussesystem i gavlvegger. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

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.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Overflater består av gulv med 1 stavs fiskebensparkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue: 5 mm, kjøkken: 8 mm, soverom v/ kjøkken: 10 mm.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep.

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra gang:

Alder: Rehabiliter 2026.
Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra soverom:

Alder: Rehabiliter 2026.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rørøpplagg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Dren fra skapet til bad. Stoppekran på bad 1. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk bad. Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- 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 i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Elektrisk oppvarming i boligen med folievarme, kabler på våtrom (ikke funksjonstestet). Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Se hovedpunkt.

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

Kjøkken er flyttet til stuen, tidligere kjøkken er omgjort til soverom, fjerning av kott. Etablert nytt badrom fra tidligere wc rom og utvidet soverom.
Ingen bruksendring foretatt.

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. Knytter seg til arbeider med VVS / Bad.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

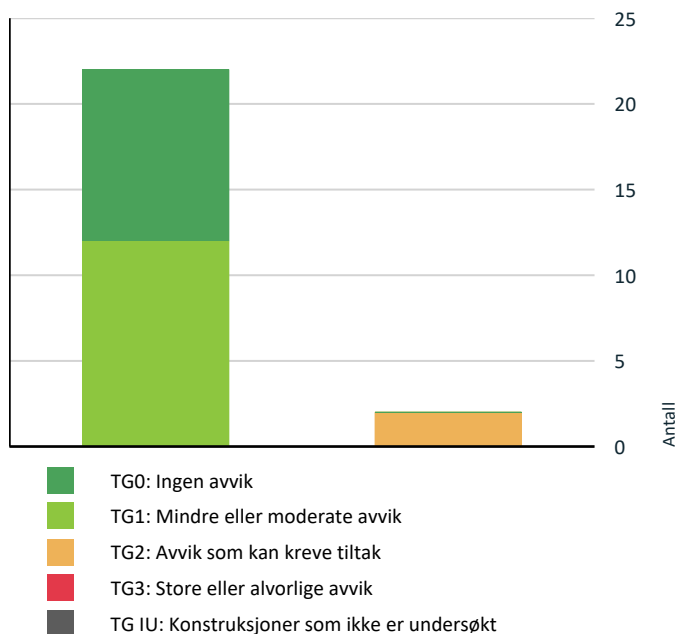
Å bruke/endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
- Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1982

Kommentar

Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2026	Ombygging / oppussing	Boligen er oppusset dette året. Omfatter blant annet nye bad, kjøkken, overflater og elektrisk. Samtlige arbeider er utført av håndverkere med dokumentasjon.
------	-----------------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2014.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann og lydklassifisering alder fra byggeår.
Balkongdør med glass. 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra stuen på cirka 12m².
Elektrisk markise.
Bod på cirka 2m².

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse fra soverom cirka 6,3m²
2 boder som måler cirka 0,6m² og 1,2m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av gulv med 1 stavs fiskebensparkett, malte vegg og himlinger.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue: 5 mm, kjøkken: 8 mm, soverom v/ kjøkken: 10 mm.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep.

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 så langt det er mulig.

Dokumentasjon: Ja, faktura og fdv papirer.

Alder: Rehabiliter 2026.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA SOVEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med bakgrunn i at badet er helt nytt samt med dokumentasjon ansees det ikke nødvendig med hulltaking.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 så langt det er mulig.

Dokumentasjon: Ja, faktura og fdv papirer.

Alder: Rehabiliteret 2026.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

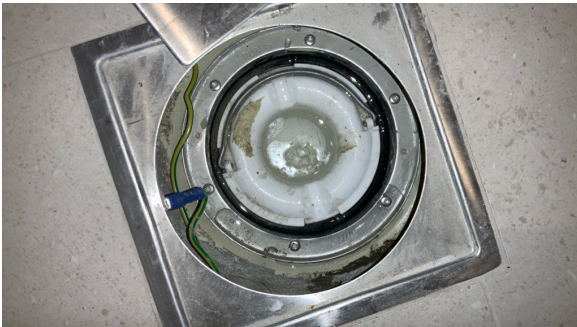
Tilstandsrapport

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD FRA GANG

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med bakgrunn i at badet er helt nytt samt med dokumentasjon ansees det ikke nødvendig med hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Dren fra skapet til badrom. Stoppekran på bad 1. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstysrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badrom.

Tilstandsrapport



Rørøppligg bad



Dren fra rørskap



Stoppekran

⚠ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- 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.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

⚠ TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med folievarme, kabler på våtrom (ikke funksjonstestet).

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026 Nytt anlegg montert.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 3. Etasje	90	4		94	18
Felles kjeller		3		3	
SUM	90	7			18
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad fra soverom, bad fra gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Bod 1, bod 2, bod 3	
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,38M.
Bod i kjeller cirka 2,6m².
Terrasse fra soverom cirka 6,3m²
Terrasse fra stuen på cirka 12m².

Parkeringsplass i felles anlegg. Opplegg for lader til elbil.

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: Kjøkken er flyttet til stuen, tidligere kjøkken er omgjort til soverom, fjerning av kott. Etablert nytt badrom fra tidligere wc rom og utvidet soverom.
Ingen bruksendring foretatt.

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. Knytter seg til arbeider med VVS / Bad.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller røiming
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
- Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Blentar Tsatsa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2169		0	27665.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olaf Bulls vei 9 A

Hjemmelshaver

Åsly Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSLY BORETTSLAG	950445815			Tsatsa Blentar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

142

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 tomt.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
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
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PZ7511>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

MEMBRAN OG PUMPESPARKLING AS

Thulstrups gate 7B, 0451 OSLO, Norge
Telefon: 40893879
Mobil: 40893879
E-postadresse: membranlinoleumservice@gmail.com
Foretaksregisteret: NO 935 268 982 MVA
Nettside: ringservice.no

Blentar Tsatsa
Haakon Tveters vei 5B
0682 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 1071
Fakturadato: 2026-03-14
Kundenr.: 10023

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2026-03-19
Kontonummer: 4214.40.95132

Ordredato: 2026-03-14
Deres kontakt: Blentar
Leveringsadresse: Olaf Bulls vei 9A,
0765 Oslo, Norge

Vår kontakt: Odd Martin Ring
Leveringsdato: 2026-03-14

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Gulvarbeid. Jobb utført Olaf Bulls vei 9A 0765 Oslo. Legging sveise membran på våtrom 2stk Sikaplan SGmA akr6000+25%Mva pr. 2 stk. Kr12000+25% Mva.Jobben garanteres solid og fagmessig utført	1	12 000,00	12 000,00	3 000,00	15 000,00

Betales til bankkonto 4214.40.95132

NOK 15 000,00

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2026-02-09	2026-05-08	2026-05-08	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2018	Boligblokker	

Prosjektering Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

Gang:
Montere Skine med dimmer og 1 stikkontakt.

Sov1:
Montere taklampe med dimmer og 4 stikkontakter
Montere varmemefolie med digital termostst.
Bad:
Montere 3downlight med dimmer, strømpunkt bak speil med bryter, ledstrips med bryter og varmekable med termostst.

Sov2:
Montere taklampe med dimmer og 4 stikkontakter
Montere varmemefolie med digital termostst.

Stue:
Montere taklampe med dimmer og 3 stikkontakter og 1stk 6veie til tv.
Montere taklampe med dimmer over spisebord.
Montere varmemefolie (Stue-Kjøkken-Gang)med digital termostat.

Bad:
Montere 5downlight med dimmer, strømpunkt bak speil med bryter, ledstrips med bryter og varmekable med termostst.
Montere stikkontakt til vaskemaskin.

Kjøkken:
Montere 6downlight med dimmer.
Montere stikkontakt til ovn,mikro, kjøleskap,oppvaskmaskin, og 2 stikk over benkeplate.

Øya:
Montere komfyrvakt til platetopp og stikk over benkeplate.

Kontor:
Montere taklampe med dimmer og 3 stikkontakter
Montere varmemefolie med digital termostst.

***alle materiale ble lever av kunden.

Erklæring

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

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

Boligmappa.no E-post Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Faik Anjeri Motlak

Dato

2026-05-13

Signatur

Elektronisk signert av Faik Anjeri Motlak. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		
Type installasjon / type rom			
Kontor			

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Varmefolie

Varmefolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)
60 W	100	2,5
60 W	120	2,5

Prosjektfolie

Prosjektfolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)

Måling av motstand

Måling av motstand	Dato	Sone 1 Ω	Sone 2 Ω	Isol. mot jord M Ω		Montør
				Sone 1	Sone 2	
Ved installasjon	2026-03-18	145,7		299		Blentar Tsatsa
Ved tilkobling	2026-05-08	144,8		299		Blentar Tsatsa

Kalibrering

Tilkoblinger skal foretas med godkjent koblingsstang med riktig moment/kalibrering

Ansvarlig installatør

Rett Elektro As

Dato

2026-05-08

 Er koblingsstangen kalibrert og kontrollert?

Dato

2024-12-18

 Er plast lagt iht. monteringsanvisning?

Valgt termostat

Fabrikat

Plejd TRM-01-EW

El.nr

54 012 43

Makstemp. gulvføler

27

Isolasjonsplate

Fabrikat

ETHEAT
ISOLASJONSPLATE 6MM
1200x500

El.nr

5400879

Tykkelse

6mm

Undergulv

Trevirke

Belegg

Betong

x

Grossist/importør

Grossist

Importør

Beskrivelse











EuroMaster E3

U_{AC} 144.8
U_{DC}
I_{AC}
I_{DC}
R

ZERO

HOLD

OFF

ELIT

F1

F2

F3

F4

1000V AC
1000V DC
10mA AC
10mA DC
200Ω
200kΩ
COM

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		
Type installasjon / type rom			
Master Sov1			

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Varmefolie

Varmefolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)
60 W	100	14,5
60 W	40	1,5

Prosjektfolie

Prosjektfolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)

Måling av motstand

Måling av motstand	Dato	Sone 1 Ω	Sone 2 Ω	Isol. mot jord M Ω		Montør
				Sone 1	Sone 2	
Ved installasjon	2026-03-18	53,9		299		Blentar Tsatsa
Ved tilkobling	2026-05-08	54		299		Blentar Tsatsa

Kalibrering

Tilkoblinger skal foretas med godkjent koblingsstang med riktig moment/kalibrering

Ansvarlig installatør

Rett Elektro As

Dato

2026-05-08

 Er koblingsstangen kalibrert og kontrollert?

Dato

2024-12-18

 Er plast lagt iht. monteringsanvisning?

Valgt termostat

Fabrikat

Plejd TRM-01-EW

El.nr

54 012 43

Makstemp. gulvføler

27

Isolasjonsplate

Fabrikat

ETHEAT
ISOLASJONSPLATE 6MM
1200x500

El.nr

5400879

Tykkelse

6mm

Undergulv

Trevirke

Belegg

Betong

x

Grossist/importør

Grossist

Importør

Beskrivelse







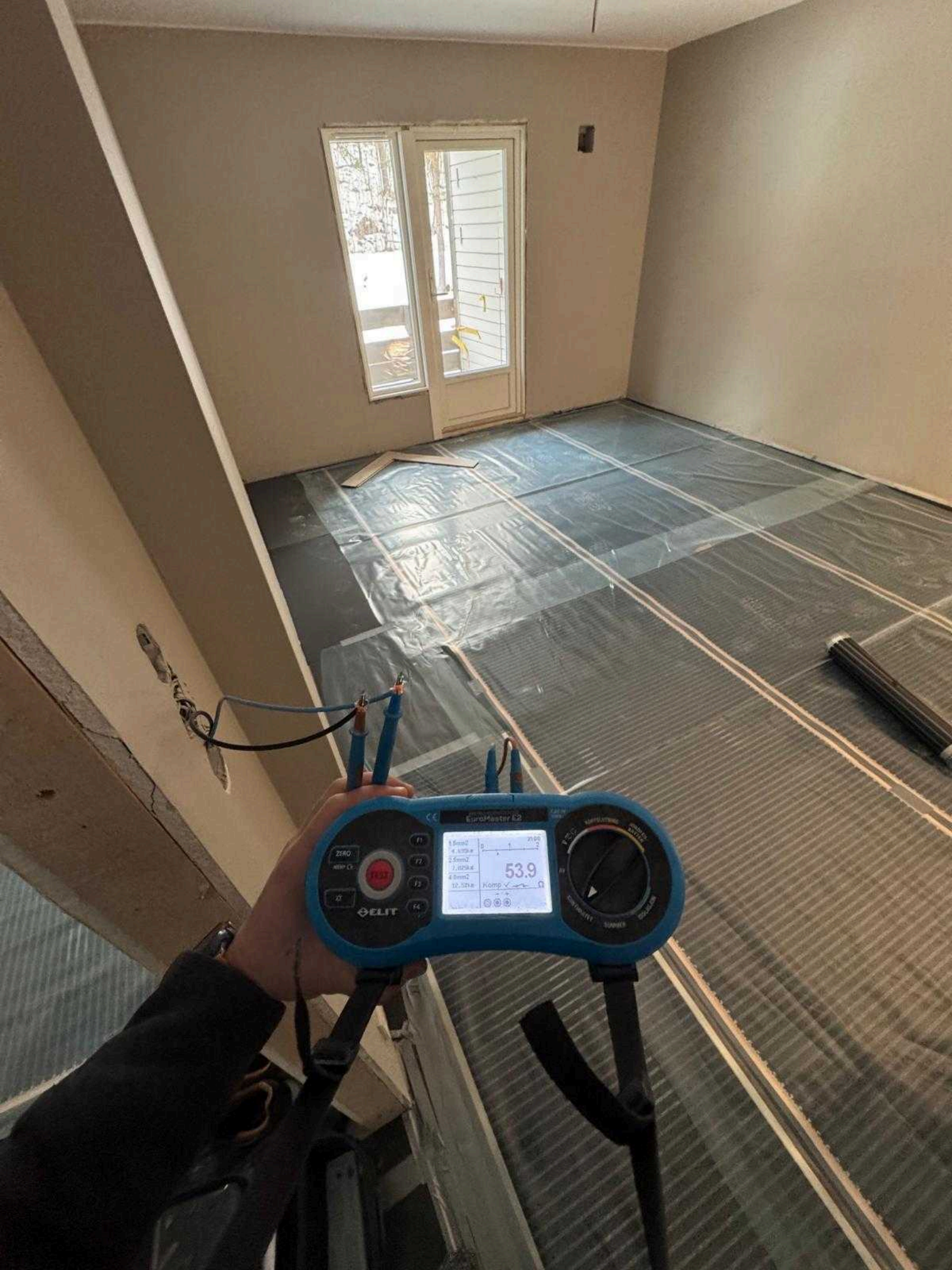














CE
MULTI-METER
EuroMaster E2
CAT III

54.0

ZERO
HOLD

TEST

ELIT

VDC
VAC
mA
A
Ω
KΩ
MΩ
GΩ
OFF

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		
Type installasjon / type rom			
Stue-Kjøkken-Gang			

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elevirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Varmefolie

Varmefolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)
60 W	120	13,7
60 W	100	10,8
60 W	80	0,7
60 W	40	7,4

Prosjektfolie

Prosjektfolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)

Måling av motstand

Måling av motstand	Dato	Sone 1 Ω	Sone 2 Ω	Isol. mot jord M Ω		Montør
				Sone 1	Sone 2	
Ved installasjon	2026-03-18	44,5	73,6	299		Blentar Tsatsa

Ved tilkobling	2026-05-08	45,3	74,5	299		Blentar Tsatsa
----------------	------------	------	------	-----	--	-------------------

Kalibrering

Tilkoblinger skal foretas med godkjent koblingsstang med riktig moment/kalibrering

Ansvarlig installatør

Dato

Rett Elektro As

2026-05-08

Er koblingsstangen kalibrert og kontrollert?

Dato

2024-12-18

Er plast lagt iht. monteringsanvisning?

Valgt termostat

Fabrikat

El.nr

Makstemp. gulvføler

Plejd TRM-01-EW

54 012 43

27

Isolasjonsplate

Fabrikat

El.nr

Tykkelse

ETHEAT
ISOLASJONSPLATE 6MM
1200x500

5400879

6mm

Undergulv

Trevirke

Belegg

Betong

x

Grossist/importør

Grossist

Importør

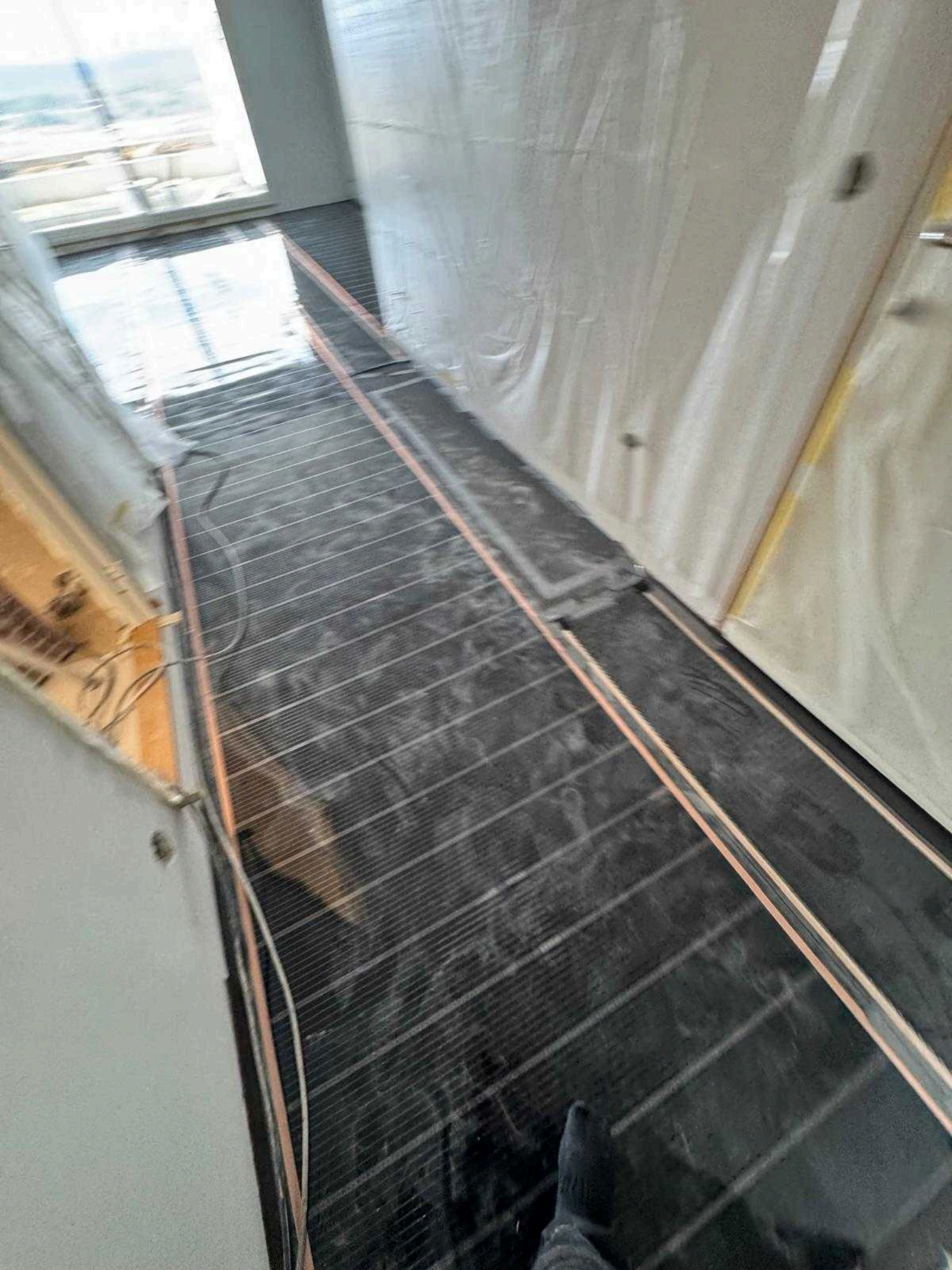
Beskrivelse





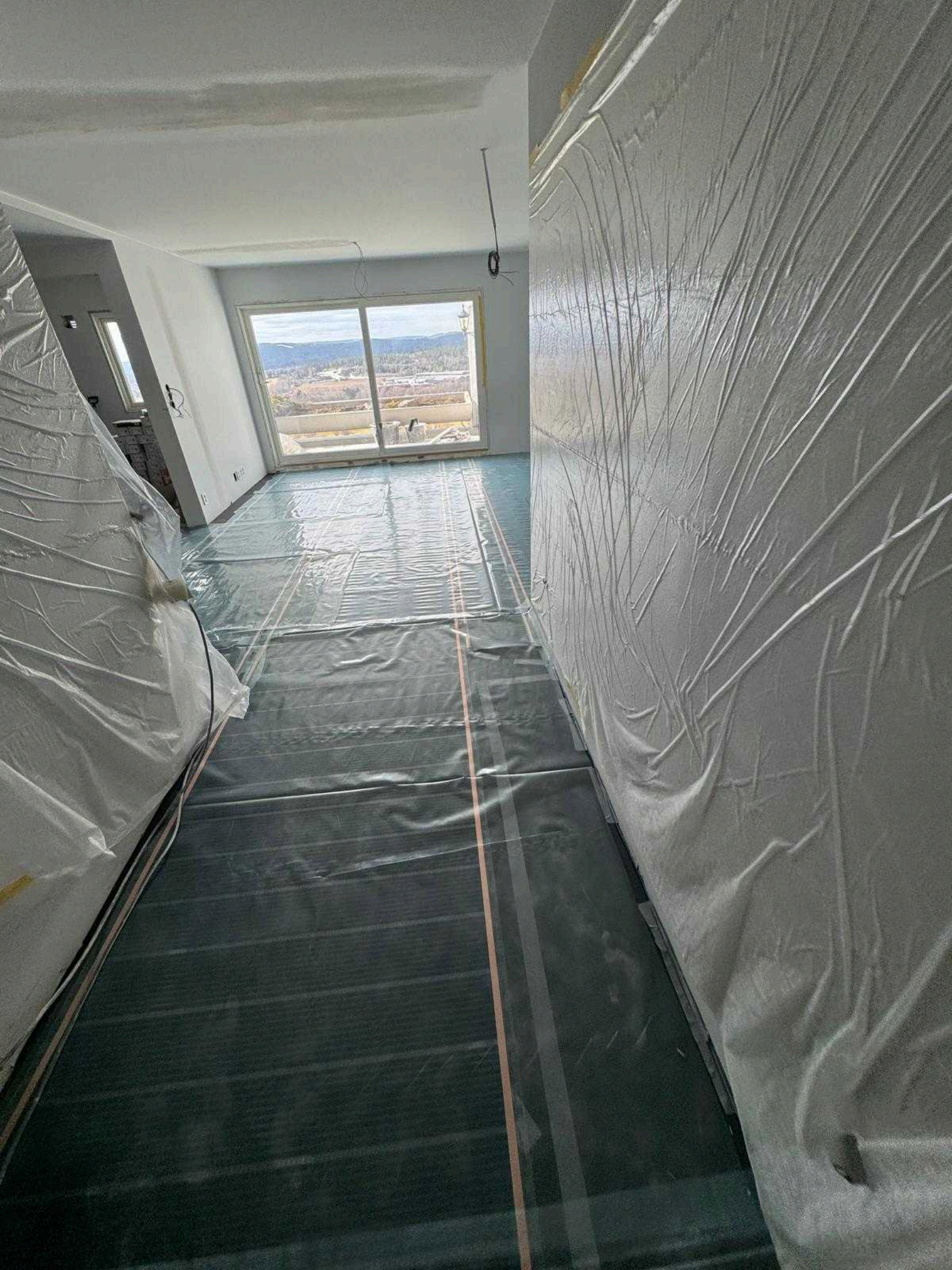






















ELIT EuroMaster S2

73.6
Komp

1.6mm2
6.410.8
2.5mm2
10.679.3
4.0mm2
17.104.6

ZERO
MENU
TEST
ELIT

KONTAKTSTIFT
SUMMER
100.00.00V
100.00.00V
100.00.00V
100.00.00V

F1
F2
F3
F4





INSTILLASJONS- og
EuroMaster E2

ZERO
MENY
TEST
ELIT

F1
F2
F3
F4

1. 20mm²
2. 25mm²
3. 35mm²
4. 50mm²
10. 1.1k Ω

45.3
Komp

V
Ω
KORTSLUTNING
FORRETT
KONTINUITET
SUMMER
SOL ELISJON

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elevirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning	
1036648, TXLP/2R NORDIC, NEXANS	To-leder	230 V	
Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
35 m	17 W/m	600 W	88 Ohm

Kontrollmåling

Leder motstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
90,3	Blentar Tsatsa	90,1	2026-05-08

Før tilkobling
90,5

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
500		500	1
Før tilkobling	Installert/oppvarmet areal	Montør	Flateeffekt oppvarmet areal
500	3,6	Blentar Tsatsa	166,67
Dato	Sikringsstørrelse		
2026-05-08	15A		

Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

Jordet kabelskjerm Jordet netting Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

Planlegging Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Følertype

Gulvføler Romføler Maksvåker/maksbegrenser (MV)

Installatør

Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet

Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

Navn

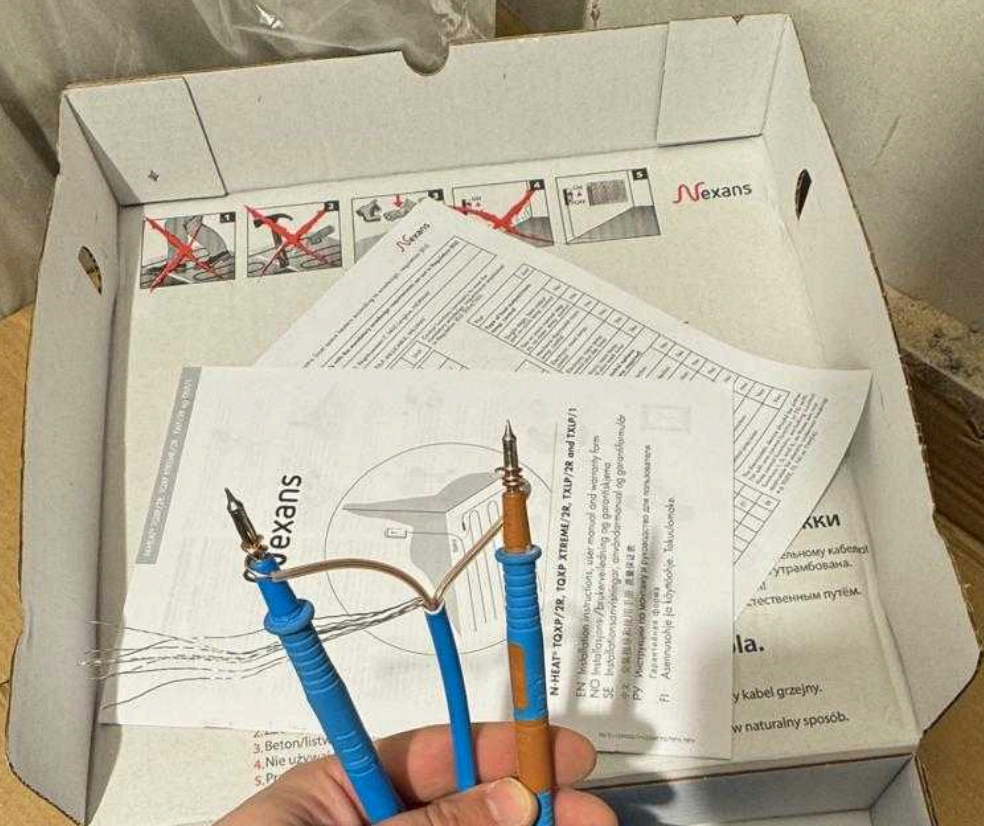
Dato

Signatur

Blentar Tsatsa

2026-05-10

Elektronisk signert av Blentar Tsatsa. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.





Nexans

NHEAT™ TOPP/2R, TOPP XTREME/2R, TUP/2R and TUP/1

EN Installation instructions, see manual and separate form
 NO Installasjons-/Bruksveiledning og separert form
 SE Installations-/Bruksanvisning och separat form
 PL Instrukcja do montażu i uruchomienia dla podłoża
 1) Asemptuolige johtajohje. Tähtäkohde

3. Beton/listwa kierownicza musi być przygotowana i wykończona.
 4. Nie używaj kabla grzejnego do pracy w sposób naturalny.
 5. Przed włączeniem kabla grzejnego cement/listwa musi być w pełni wyschnięty.



ELIT INSTALLATIONSTESTER **EuroMaster E2** CAT IV 300V

500V 299MΩ X1000

Läst? 299 MΩ

531 V

TEST

ZERO MENY

F1 F2 F3 F4

KORTSLUTNING
 JORDEFEL-
 BITTER
 AV
 KONTINUITET
 SUMMER
 ISOLATION

TRAVEL LOOP

Nexans
BRINGS ENERGY TO LIFE

Series: resistance heating cable. See installation instructions before installation.
Length: 35 m Nom. Res: 88.1 Ohm Nom. Voltage: 230 V ~ IPX1
Lin. Output: 17 W/m Output: 600 W Min. opt. temp: 0°C Class: M2

Caution: A ground fault protection device must be used with this heating device!
Attention: Ce produit doit être utilisé avec une protection de mise à la terre!



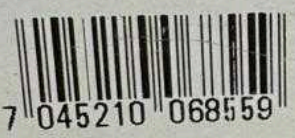
Fire class: ECA
Cert id: 0402

DoP: NO: 1000916-NOLA
EN 50575:2014 + A1:2016

Cable for general applications in construction works subject to reaction to fire requirements.

TXLP/2R 600/17

Art.nr.: 10561697 El.nr.: 1036648



16.12.2025

MADE IN
NORWAY

Nexans Norway AS, Pb 6450 Etterstad, 0605 Oslo, Norway





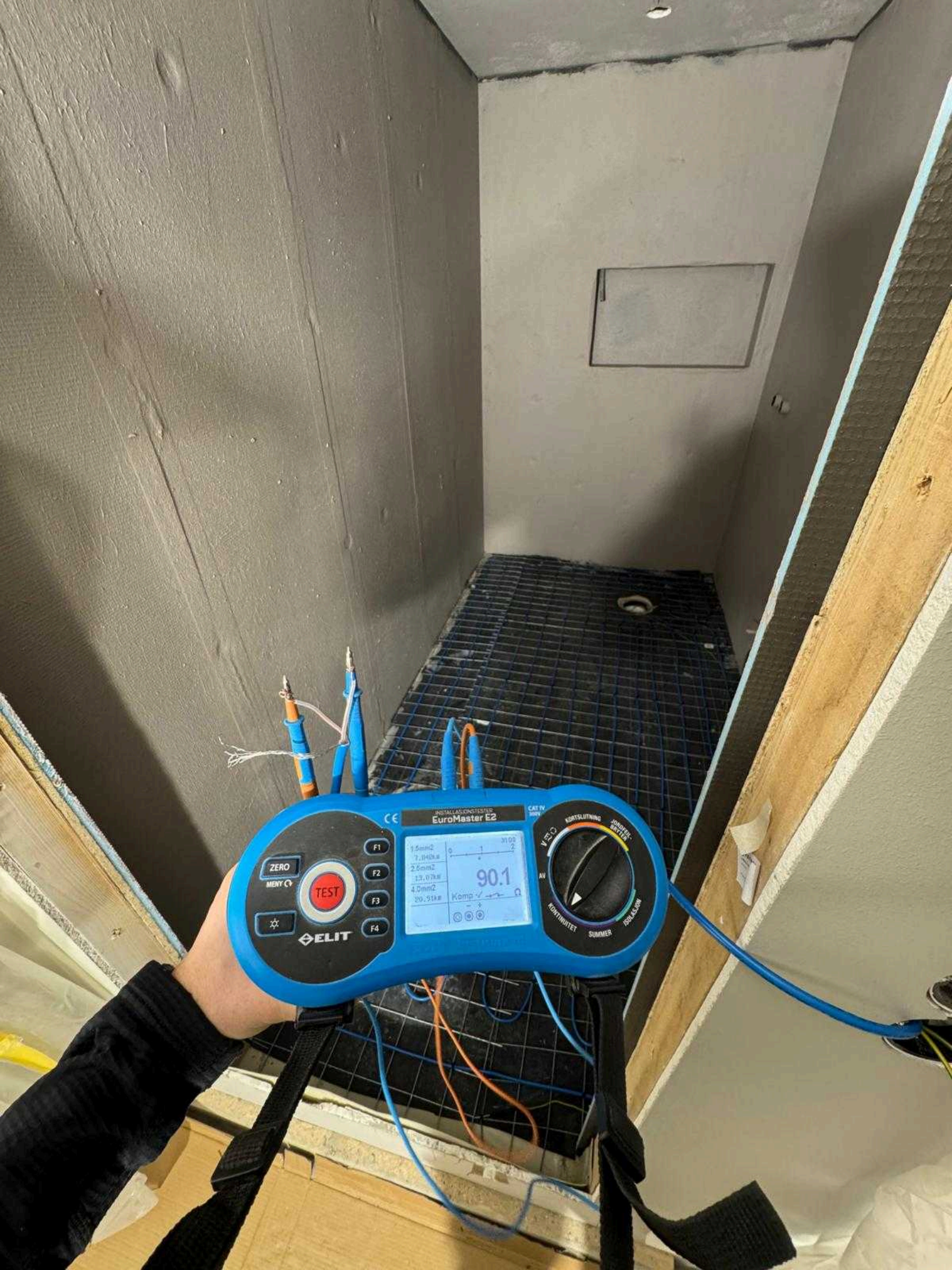












INSTALLASJONSTESTER
EuroMaster E2

CAT IV 1000V

ZERO

MENY

TEST

F1

F2

F3

F4

1.5mm²
7.140k Ω
2.6mm²
13.07k Ω
4.0mm²
20.51k Ω

3100
2

90.1

Komp

VEO

KORTSLUTNING

JORDFEST-TRYK

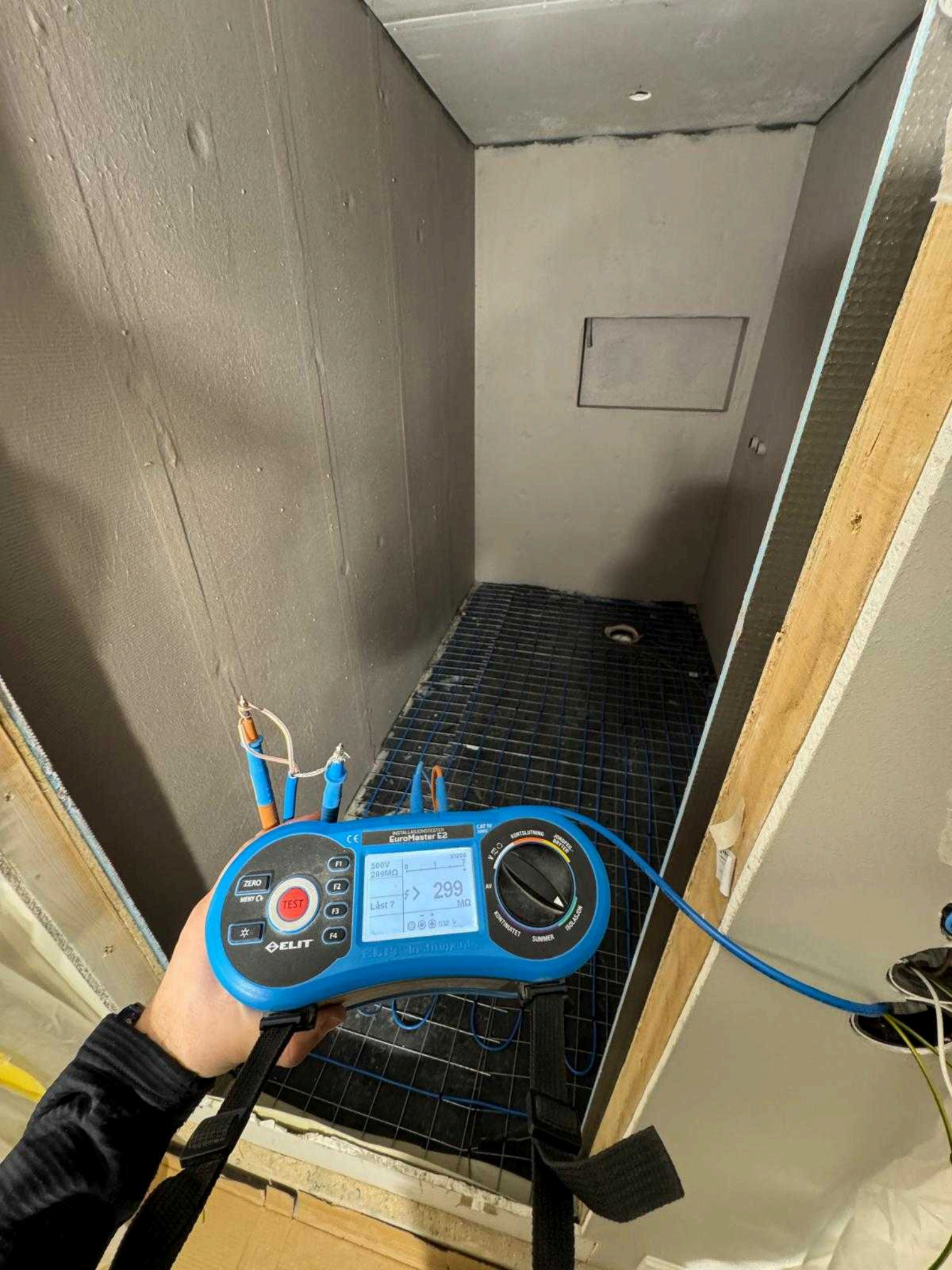
AV

KONTINUITET

SUMMER

POLARISER

ELIT



500V
200MΩ
Läst 7
299
MΩ



INSTALLASJONSTESTER
EuroMaster E2

CAT IV
300V

ZERO

MENU

TEST

F1

F2

F3

F4

ELIT

1.5mm2

7.812km

2.5mm2

13.12km

4.0mm2

20.99km

0

1

2

X100

90.4

Komp X

-

+

KORTSLUTNING

JORDING-
UTTET

VFO

AV

AV

KONTAKTET

SUMMER

ISOLERT



500V
299MΩ
Läst? > 299
MΩ
500V



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Evirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning	
1036650, TXLP/2R NORDIC, NEXANS	To-leder	230 V	
Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
41 m	17 W/m	700 W	75 Ohm

Kontrollmåling

Leder motstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
76,9	Blentar Tsatsa	76,8	2026-05-08
Før tilkobling			
77,3			

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
500		500	1
Før tilkobling	Installert/oppvarmet areal	Montør	Flateeffekt oppvarmet areal
500	4,2	Blentar Tsatsa	166,67
Dato	Sikringsstørrelse		
2026-05-08	15A		

Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

Jordet kabelskjerm Jordet netting Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

Planlegging Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

Følertype

Gulvføler Romføler Maksvåker/maksbegrenser (MV)

Installatør

Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet

Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

Navn

Dato

Signatur

Blentar Tsatsa

2026-05-10

Elektronisk signert av Blentar Tsatsa. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

When choosing
electrical heating
choose Nexans
century of experience
reliability of an industry

BRINGS ENERGY TO LIFE

Nexans



Series resistance heating cable. See installation instructions before use.
Length: 41 m Nom. Res: 75.5 Ohm Nom. Voltage: 230 V IPX7
Lin. Output: 17 W/m Output: 700 W Min. inst. temp: 5 °C Class: M2

Caution: A ground fault protection device must be used with this heating device!

Attention: Ce produit doit être utilisé avec une protection différentielle à la terre!



Fire class: ECA
Cert id: 0402

DoP: NO: 1000916-NCLA
EN 50575:2014+A1:2016

Cable for general applications in construction works subject to reaction to fire requirements.

TXLP/2R 700/17

Art.nr.: 10561698 El.nr.: 1036650



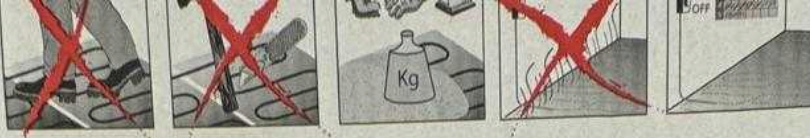
7 045210 068566



23.10.2025

MADE IN
NORWAY

Nexans Norway AS. Pb 6450 Etterstad, 060E Oslo, Norway



Nexans

N-HEAT® TOXP/2R, TOXP XTREME/2R, TKP/2R og TKLP/1

VIKTIG! - LES DETT

1. Unngå i størst mulig grad å...
2. Utvis forsiktighet ved bruk...
3. Støpen må komprimeres slik...
4. Bruk ikke varmekabelen til...
5. Støpen må være naturlig ut...

CAUTION! READ TH

1. Don't step on the heating ca...
2. Take care not to damage the...
3. Concrete/screed must be con...
4. Do not use the heating cable...
5. Concrete/screed must be nat...

ВНИМАНИЕ! П

1. Не наступайте на кабель!
2. При работе с инструментами...
3. Не включайте нагреватель...

ważne! Precz

1. Nie stawaj na kablu...
2. Dbaj o to, aby używając...
3. Nie używaj kabla grzejnego...

Økodesign

Informasjonskrav for elektriske romoppvarmingsprodukter i henhold til økodesignforordning (EU) 2024/1103

Nexans

Dette produktet trenger en styringsenhet for å overholde de obligatoriske kravene til økodesign som er fastsatt i forordning (EU) 2024/1103.

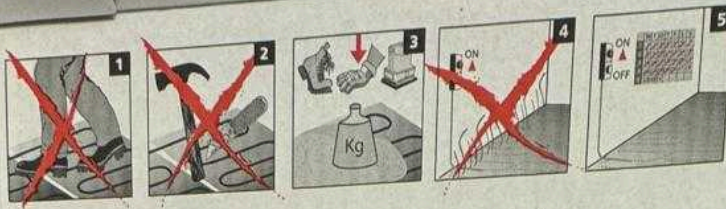
Kontakt:	Nexans Norway AS, Regnbueveien 7, 1405 Langhus
Beltegnelse:	TOXP, TOXP XTREME, TKP, MILLCABLE, MILLIMAT

Post	Symbol	Verdi	Enheter	Funksjoner som er nødvendige for å oppfylle de obligatoriske kravene til økodesign fastsatt i forordning (EU) 2024/1103.
Effekt				
Nominal effekt:	P_{nom}	Se teknisk	kW	
Maximum varmeeffekt (inkluderende ledetapp):	P_{max}	0	kW	
Maksimalt kontinuerlig varmeeffekt:	$P_{max,1}$	Se teknisk	kW	

Type temperaturstyring	Kode for temperaturstyring (TC)	Styringsfunksjoner										Funksjoner som er nødvendige for å oppfylle de obligatoriske kravene til økodesign fastsatt i forordning (EU) 2024/1103.			
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10				
Ar og på bryter uten romtemperatorkontroll	NC													Elektronisk romtemperatorkontroll	Nei
To eller flertrådet bryter uten romtemperatorkontroll	TX													Elektronisk romtemperatorkontroll med dimmer	Ja
Mekanisk termostat med romtemperatorkontroll	TM													Elektronisk romtemperatorkontroll med dimmer	Ja
Elektronisk termostat med romtemperatorkontroll	TE													Andre styringsalternativer (se teknisk manual)	Nei
Elektronisk termostat med romtemperatorkontroll med dimmer	TD													Tidovervåring	Nei
Elektronisk termostat med romtemperatorkontroll med dimmer	TD													Delvis avbrudd	Ja
Tidovervåring	TD													Mulighet for sensor	Ja
Delvis avbrudd	DA													Adaptiv oppsett	Ja
Mulighet for sensor	S													Driftsbegrensning	Nei
Adaptiv oppsett	AD													Black bulb sensor	Nei
Driftsbegrensning	DB													Sikkerhetsfunksjon	Ja
Black bulb sensor	BS													Reguleringsnøyaktighet	Ja
Sikkerhetsfunksjon	SB														
Styringsenhet nøyaktighet (maks. 20°C, 20% og CSO = 2 Kelvin)	ST														



TRAVEL LOOP
ADVENTURE



Nexans

NHEAT™ TQXP/2R, TOXP XTREME/2R, TXIP/2R og TXIP/1

VIKTIG! - LES DETT

1. Unngå i størst mulig grad å...
2. Utvis forsiktighet ved bruk...
3. Støpen må komprimeres slik...
4. Bruk ikke varmekabelen til...
5. Støpen må være naturlig ut...

CAUTION! READ TH

1. Don't step on the heating ca...
2. Take care not to damage the...
3. Concrete/screed must be con...
4. Do not use the heating cable...
5. Concrete/screed must be nat...

ВНИМАНИЕ! П

1. Не наступайте на кабель!
2. При работе с инструментами...
3. Для уделения из цементног...
4. Не включайте нагреватель!
5. Перед включением нагре...

Ważne! Przecz

1. Unikaj stawiania na kablu...
2. Podczas pracy używając...
3. Nie używaj kablem grzejnym...
4. Przed włączeniem kabla...

Økodesign

Nexans

Informasjon for elektriske romoppvarmingsprodukter i henhold til økodesignforordning (EU) 2024/1103

Dette produktet tanger en stryngemønstret for å overholde de obligatoriske kravene til økodesign som er fastsatt i forordning (EU) 2024/1103.

Kontakt: Nexans Norway AS, Ragnsruvæn 2, 1405 Lingsås

Referanse: TQXP, TOXP XTREME, TXIP, MILICABLE, MILIMAT

Post: Symbol Verdi Enhet

Effekt: Symbol Verdi Enhet

Formell effekt: P_{max} 2x dimensjon kW

Minimum varmeeffekt: P_{min} 0 kW

Maksimum kondensert varmeeffekt: P_{max} 2x dimensjon kW

Funksjoner som er nødvendige for å oppfylle de obligatoriske kravene til økodesign henhold til forordning (EU) 2024/1103

Ande for temperaturregulering (TC)

Arng på å bruke uten romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

Elektronisk termistat med romtemperaturregulering

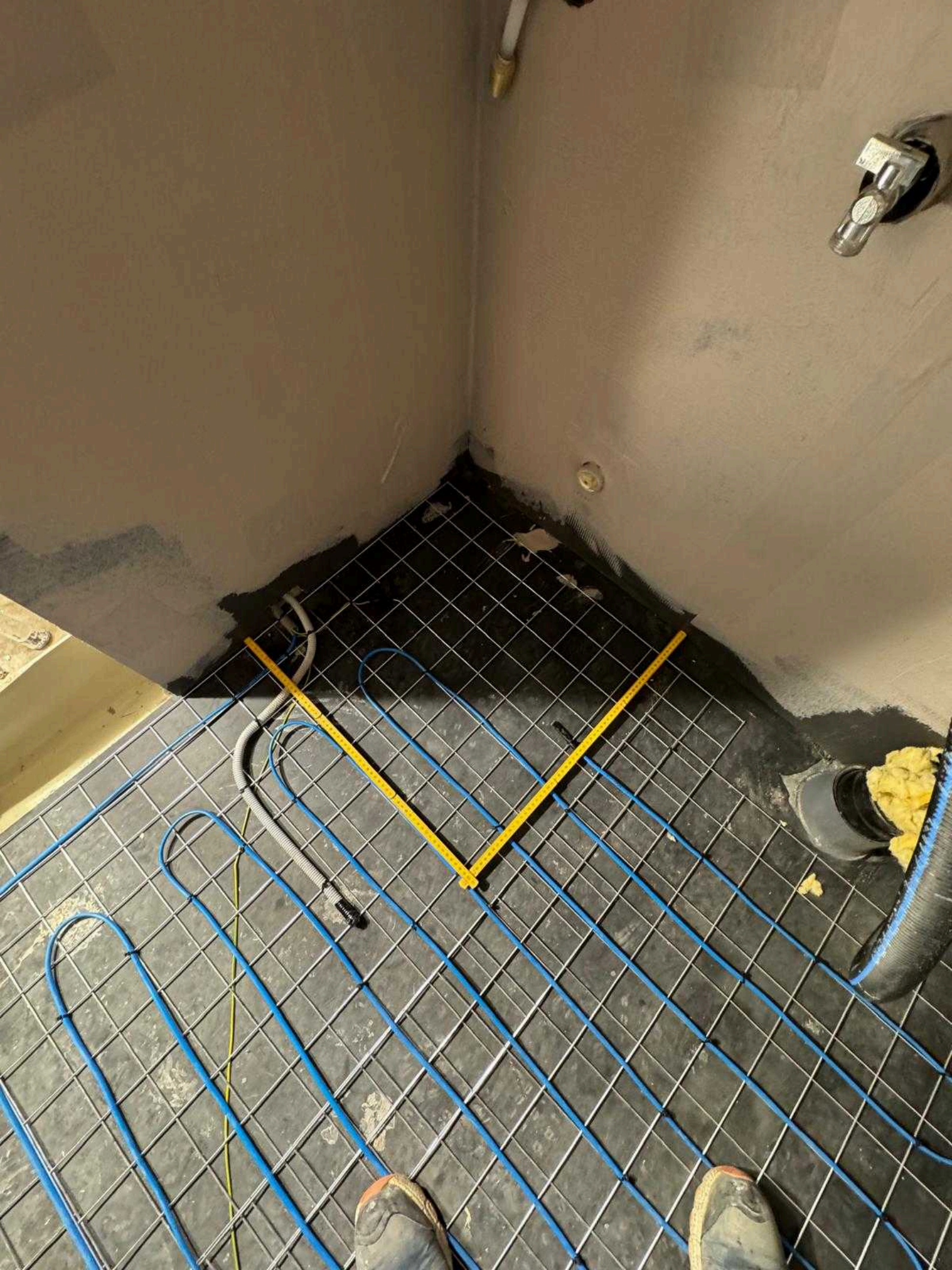


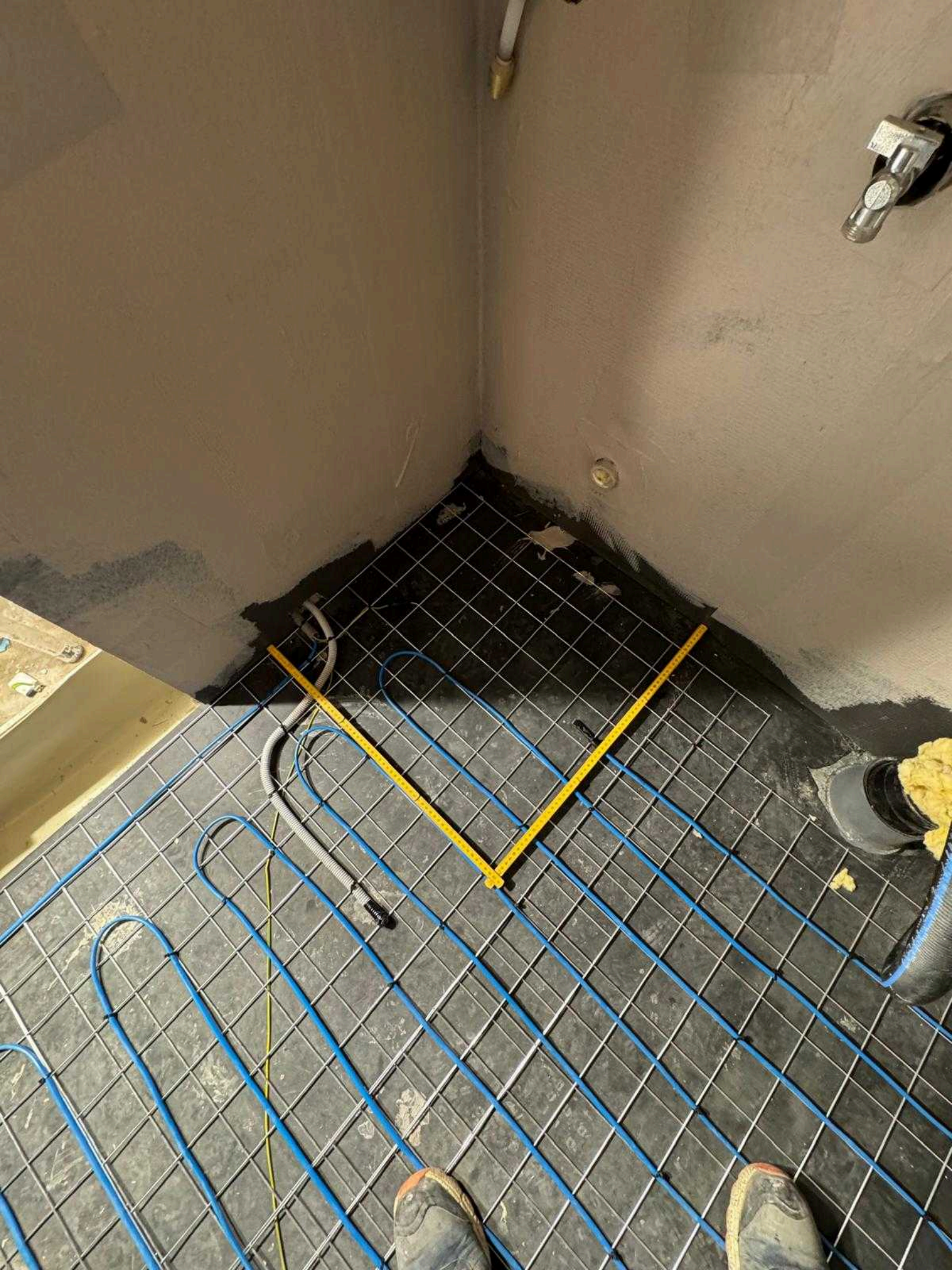




















ELIT
EuroMaster E2
76.8
1 Ohm2
0.192
0.192
17.9%
Comp

TRAVEL LOG
BUNNINGS
10/10/2023



DIGITAL MULTIMETER
EuroMaster E2
CAT IV

299 MΩ

ZERO
TEST
F1
F2
F3
F4

VOLTAGE
RESISTANCE
DIODE
BATTERY
OFF

TRAVEL EXPERT



INSTALLATIONSTESTER
EuroMaster E2 CAT IV 500V

CE

9.0mm2 1.000
6.720m 2.000
3.200m 3.000
1.1.200m 4.000
17.500m 10.000

77.3
Komp. x

120
KONTINUITET
SUMMER
ISOLASJON
AV
KORTSLUTNING
JORDEN
UTTET

ZERO
MENU
TEST
F1
F2
F3
F4
ELIT



INSTALLASJONSTESTER
EuroMaster E2

500V
299MΩ

Läst? 299 MΩ

500 V

CAT IV
300V

KORTSLUTNING
JORDFEIL-BRYTER
KONTINUITET
SUMMER
ISOLASJON

ZERO
MENY

TEST

ELIT

F1
F2
F3
F4



FDV – Instruks



Ordredetaljer:

Ordre nr. : 78161
Adresse : Olaf Bulls vei 9A

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Innholdsfortegnelse

Om FDV – Instruksen	
Adresseliste.....	
Orientering.....	
Generelt	
Stoppekraner	
Teknisk informasjon.....	
Rørlegger.....	
Vedlikeholds instruks	
Instruks for utstyr.....	
Reklamasjon.....	

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Om FDV – Instruksen

Du har nå mottatt en Forvaltning, drifts- og vedlikeholdsinstruks (FDV) for arbeider og installasjoner som rørleggerforetaket og eventuelle samarbeidende foretak har utført. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, forebygger skader og totaløkonomien blir bedre. Dersom du mener det foreligger grunn til klage på f.eks. materiell, utført arbeid eller pris som rørleggerforetaket er ansvarlig for, retter du i første omgang klagen direkte til vårt foretak. Dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen.

Skulle det oppstå en tvist mellom deg og vårt foretak kan du henvende deg til Rørentreprenørens lokale avdeling som kan hjelpe deg. Rørentreprenørens reklamasjonsordning er en trygghet for deg som kunde.

Vær også oppmerksom på at hvis uhellet allikevel skulle skje er det lettere å diskutere erstatning med Forsikringsselskapet ved forebyggende vedlikehold.

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Adresseliste

Funksjon	Navn	Adresse	Telefon	E-post	Kontaktpe rson
Hoved entreprenør	VVS Gruppen AS	Ravnåsveien 1, 1254 oslo	22040406	post@vvsgruppen.no	
VVS Gruppen					
Fagleder		Ravnåsveien 1, 1254 oslo	97719090	jan@vvsgruppen.no	Jan Vidar Bergersen
Prosjektleder			46228851	dionysis@vvsgruppen. no	Dionysis
Vakt telefon			94880836		
Andre viktige telefon nummer					
Arbeidstilsyn			81548222		
Fjernvarme	Fortum		22754700		
E-verket	Hafslund	Drammensveie n 144, Oslo	09111	post@hafslund.no	
Telenor					
Brannvesen			110		
Politi			110		

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Orientering

Generelt

VVS gruppen har utført rørarbeid med nytt skjult røranlegg med veggbokser på 2 badrom og til kjøkken.

Kjøkken er sikret med lekkasjestopper.

Utstyr som kunde har kjøpt selv er montert på badrommene.

Stoppekraner

Skulle uhellet være ute, er det viktig å vite hvor du stenger vannet.

Stenge varmt og kaldtvann: I fordelerskap.

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Teknisk informasjon

Rørlegger

Rørsystem	: Høiax rør i rør system
Lekkasjestopper	: Aqualarm
Toalett	: Tece
Sluk	: Joti K Sluk

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Vedlikeholds instruks

Periodisk vedlikehold – Hver 6.Måned

Sluk kontrolleres, og rengjøres ved behov.

Vannlås til servant og vaskemaskin kontrolleres og rengjøres ved behov.

Kontrollere rørkoblinger i skap for lekkasje.

Vannlåser har muttere som bør etter strammes, dette utføres uten verktøy.

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA





VVS GRUPPEN AS

Instruks for utstyr

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA



AQUALARM LEKKASJESTOPPER MED AKTUATORVENTIL

Utarbeidet av Brødrene Dahl AS

AQUALARM Lekkasjestopper trådløs utgave. AQUALARM Lekkasjestopper består av 1 stk. aktuatorventil, hovedenhet, adapter, 2 sensor kabler, strømadapter og en trådløs sensor.

Behandlingsmåte for avfall: Produktet må ikke kastes sammen med husholdningsavfall. Men skal avleveres til avfallsinnsamling IHT. lokale bestemmelser.

TEST AV LEKKASJESTOPPER SKAL GJØRES EN GANG PR.ÅR.

Utføres av huseier, gjør følgende:

1. Åpne en kran slik at vannet står og renner
2. Fukt sensorkabelen på et av følepunktene
3. Ventil stenger og vannet i kranen slutter å renne. Lydsignalet på enheten piper **3** ganger og rødt lys blinker **3** ganger, begge med 5 sekunders intervall.
4. Tørk følerkabelen grundig.
5. Reset så enheten ved å trykke lett på **OFF**, deretter lett på **ON**.

NB! Har du flere sensorer, må disse også testes på samme måte og resettes.

Aktuatorventil: Gjenvinningsstasjoner for metall.



VARENØR.:

5648759

5648768

Produktansvarlig: Brødrene Dahl AS

Brødrene Dahl AS Brynsengveien 5, 06675 Oslo Tlf. 22 72 55 00

SENSOR OG FEILMELDINGER.

1 PIP: Første varsel: Lydsignal på sensor/gulvsensor piper **1** gang og rødt lys blinker **1** gang, med 30 sekunders intervall. Dette er første varsel om å byttebatteri. Hovedenhet lyser grønt og ventil er åpen.

1 PIP: Andre varsel: Ventilen er nå stengt! Lydsignal på sensor eller gulvsensor piper **1** gang og rødt lys blinker **1** gang hvert 30. sekund. Hovedenhet piper **1** gang og rødt lys blinker **1** gang hvert 5. sekund. Grønt lys på hovedenheten er slukket. Batteri er nå nesten helt tomt for strøm og må byttes.

HUSK OMSTART ETTER BATTERIBYTTTE.

* Omstart av hovedenhet gjøres ved å ta ut strømtilførsel i **10 sek. og sette den inn igjen.**

2 PIP: ALARM NÅR SENSORKABEL ELLER SENSORPLUGG IKKE ER TILKOBLET SENSORUTGANG.

Dersom sensorkabelen mister forbindelsen til enheten, vil lydvarsel på **hovedenheten** pipe **2** ganger og rødt lys blinke **2** ganger med 5 sekunders intervall, på **sensor** med 15 sekunders intervall. Koble sensorkabel eller sensorplugg til enheten og både lyd- og lysvarsling stopper.

3 PIP: ALARM PÅ HOVEDENHET

Dersom sensorkabelen fra **hovedenheten** oppdager en vannlekkasje, vil aktuatorventilen stenge umiddelbart. Lydsignalet på hovedenheten piper **3** ganger og rødt lys blinker **3** ganger, begge med 5 sekunders intervall. Ved alarm kan du slå av lyd ved å trykke lett på OFF-knappen på hovedenheten. I dette tilfellet vil **ikke** aktuatorventilen åpne, kun stoppe lydalarm. Tørk opp vannet om problemet kun er «vannslø». Resett så anlegget. Ved eventuell lekkasje, kontakt rørlegger for utbedring av lekkasjen. Etter utbedring av lekkasje må anlegget også resettes.

RESETTE TRÅDLØS HOVEDENHET:

- Trykk lett på OFF-knappen. Både lyd- og lysvarslingen stopper.
- Trykk deretter lett på RESET/ON-knappen. Aktuatorventilen åpner og grønt lys vises.

3 PIP: ALARM PÅ SENSOR ELLER GULVSENSOR

Dersom man får lekkasjealarm på sensor eller gulvsensor kan man slå av alarm på **hovedenheten** med OFF-knappen, men ventil åpner ikke. Dersom man så trykker på ON på hovedenheten vil den pipe **3** ganger for å varsle om at det ikke er hovedenhet som har lekkasje, men **sensor eller gulvsensor**. Dersom sensorkabelen fra **sensor eller gulvsensor** har oppdaget en vannlekkasje, vil aktuatorventilen stenge umiddelbart. Lydsignalet på hovedenheten piper **3** ganger og sensor piper **3** ganger,

begge med 5 sekunders intervall. Rødt lys på både hovedenheten og sensor blinker også **3** ganger. Tørk opp vannet om problemet kun er «vannslø». Resett så sensor. Ved eventuell lekkasje, kontakt rørlegger for utbedring av denne. Etter utbedring av lekkasje må anlegget resettes på sensor.

RESETTE TRÅDLØS SENSOR:

- Trykk lett på OFF-knappen på sensor. Både lyd- og lysvarslingen stopper.
- Trykk deretter lett på RESET/ON-knappen på sensor. Aktuatorventilen åpner og grønt lys vises.

RESETTE GULVSENSOR:

- Trykk lett på sort knapp på gulvsensor. Både lyd og lysvarsling stopper.
- Trykk deretter lett på knappen en gang til. Aktuatorventil åpner og systemet er resatt.

4 PIP: ALARM NÅR SENSOR, GULVSENSOR ELLER DØRBRYTER OG HOVEDENHET IKKE HAR KONTAKT MED HVERANDRE

Hovedenheten og sensor/gulvsensor/dørbryter søker kontakt daglig. Hovedenheten og/eller sensor/gulvsensor/dørbryter piper **4** ganger og rødt lys blinker **4** ganger med 15 sekunders intervall. Årsaken kan være at avstanden mellom enhetene er for lang. Dersom kun den ene enheten piper **4** ganger, betyr dette at enhetene ikke er tilkoblet med hverandre. Prøv først: Lett trykk på OFF og deretter lett på ON på sensor. Dersom den gir **1** pip betyr det at kontakten er gjenopprettet. Løsning: Nullstill hovedenhet og meld opp sensor på nytt (dersom denne skal brukes). Årsak kan være at batteriet ikke er tilstrekkelig på plass, at det sitter for "løst" eller satt inn feil vei. Dersom hovedenheten piper må man ta ut strømmen på hovedenheten i 10 sek. og deretter plugge den inn igjen.

6 PIP: ALARM VED EVENTUELL DEFEKT VENTIL/ RATT IKKE ER TRYKKET NED

Dersom aktuatorventilen ikke skulle klare å utføre egentesten, som den tar hver 5. dag, vil hovedenheten gå i alarm. Hovedenhet vil pipe **6** ganger og rødt lys blinke **6** ganger med 10 sekunders intervall. Kontroller at rattet på ventilen er trykket ned. Trykk så lett på OFF og lett på RESET/ON-knappen på hovedenhet. Vedvarer problemet må rørlegger kontaktes og ventil sjekkes og eventuelt byttes. Ved bytte av ventil må omstart av hovedenhet utføres.

* Omstart av hovedenhet gjøres ved å ta ut strømtilførsel i **10 sek. og sette den inn igjen.**

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Høiax rør-i-rør-system

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

1. Innehaver av godkjenningen

Høiax AS
 Trippeveien 5
 1618 Fredrikstad

2. Produktbeskrivelse

Høiax rør-i-rør-system er et system for distribusjon av kaldt og varmt tappevann i bygninger, se fig. 1-4. Tabell 1 angir de viktigste komponentene som inngår i systemet. Komplette komponentoversikt er angitt i Kontrollbeskrivelse tilhørende SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20359. Kontrollbeskrivelsen utgjør en formell del av godkjenningen, og den versjonen som til enhver tid er arkivert hos SINTEF Byggforsk er gjeldende.

3. Bruksområder

Godkjenningen gjelder for distribusjon av kaldt og varmt tappevann i bygninger. Systemet kan også benyttes til varme- og kjøleanlegg, men slike anlegg er ikke omfattet av denne godkjenningen.

4. Egenskaper

PEX-rør

PEX-rørene har følgende sentrale produkttegnegenskaper:

- Maksimalt driftstrykk: 1,0 MPa (10 bar)
- Maksimal tillatt temperatur i korte perioder: 95 °C
- Maksimal tillatt kontinuerlig driftstemperatur: 70 °C

Dersom vanntemperaturen ut fra varmtvannsberederen er høyere enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen, anbefales å montere et minst 0,5 meter langt kobberrør, mellom tilknytningspunktene til berederen og PEX-røret.

Vanntetthet

Tappevannssystemet har bestått funksjonsprøving av vanntetthet i henhold til NT VVS 129 *Pipe in tube systems* for PEX rør som beskrevet i tabell 1. Rør og koplinger er sertifisert etter gjeldende standarder.

Utskiftbarhet

Rørdimensjonene 12 x 2,0 mm (25 mm varerør), 15 x 2,5 mm (25 mm varerør) og 18 x 2,5 mm (28 mm varerør) er dokumentert å være utskiftbart for inntil 10 meter lengde, inkludert 3 rørbøyer pluss veggboкс.

Lydegenskaper

Lydegenskapene til rørsystemet vil avhenge av monteringsmåte, innbygging, armaturstøy, trykkstøtnivåer osv. Det må i hvert enkelt tilfelle vurderes om grenseverdiene til støy fra tekniske installasjoner i henhold til TEK og NS 8175, klasse C, blir tilfredsstillende.

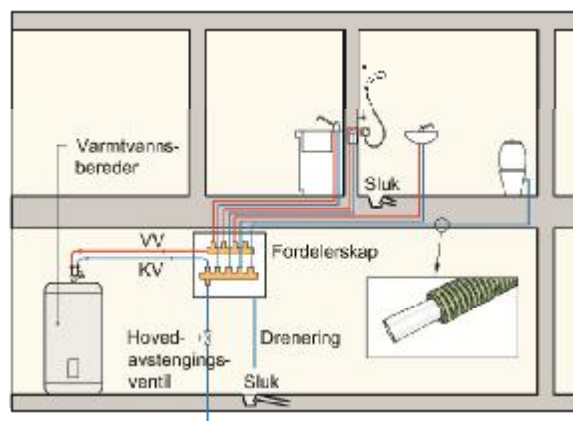


Fig. 1
 Prinsippkisse for rør-i-rør-system



Fig. 2
 Høiax Veggboкс 2012 (t.v.) og Veggboкс 2017 (t.h.)



Fig. 3
Høiax Fordeler Push Fit



Fig. 4
Høiax Fordelerskap 2012 (t.v.) og Fordelerskap 2017 (t.h.)

Tabell 1
Hovedkomponenter som inngår i Høiax rør-i-rør-system

Navn på komponent	Beskrivelse Produktene har NRF-nr. i henhold til godkjenningens kontrollbeskrivelse
Høiax PEX-rør med varerør	Dimensjon 12 x 2,0 mm (25 mm), 15 x 2,5 mm (25 mm) og 18 x 2,5 mm (28 mm). Utvendig diameter på de tilhørende korrugerte varerør i PE er oppgitt i parentes. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 1573.
Høiax Klemringskoplinger	Koplingssystem for Høiax PEX- rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 0086.
Høiax Push Fittings	Koplingssystem for Høiax PEX- rør. SINTEF Byggforsk Produktsertifikat nr. 1087.
Høiax Veggboкс 2012	Enkel veggboкс for 15 og 18 mm PEX-rør med 25 og 28 mm varerør.
Høiax Veggboкс 2017	Enkel veggboкс for 15 og 18 mm PEX-rør med 25 og 28 mm varerør
Høiax Tetningsmembran	Mansjett for tetning mellom Høiax Veggboкс og påstrykningsmembran og våtromsplater i våtsoner.
Høiax Festeskinne	For feste av Høiax Veggboкс til stenderverk c/c 150 mm, skinnelengder 600 og 900 mm.
Høiax Fordeler Push Fit	Fordelere i avsinkningsfri messing. Leveres for både klemringskoplinger og Push Fit.
Høiax Plugg til fordeler	15 mm plugg for avstening av overfløydige kurser på Høiax Fordeler Push Fit.
Høiax Fordelerskap 2012	Pulverlakkert stålskap inkludert dør, sprutdeksel og brakett for innfesting av fordelere. Leveres i tre størrelser; 390 x 440 mm, 550 x 570 mm og 800 x 570 mm.
Høiax Fordelerskap 2017	Pulverlakkert stålskap inkludert dør, sprutdeksel og brakett for innfesting av fordelere. Leveres i tre størrelser; 390 x 440 mm, 550 x 570 mm og 800 x 570 mm.
Høiax Ramme til skap	Pulverlakkert ramme i stål tilhørende Høiax Fordelerskap.
Høiax Skapmuffe 2012	Gjennomføringer (25/28 mm og 34/43 mm) til fordelerskap for å oppnå vanntett forbindelse mellom skap og varerør.
Høiax Skapmuffe 2017	Gjennomføringer (25 mm og 28 mm) til fordelerskap for å oppnå vanntett forbindelse mellom skap og varerør.
Høiax Dreneringsmuffe Kit	Høiax Dreneringsmuffe Kit for 25 eller 28 mm varerør benyttes til å avslutte dreneringen fra fordelerskapet.
Høiax Fikseringsklammer	Klammer for varerør med utvendig diameter 25 og 28 mm.
Høiax Klammer	Klammer helsadel, halvsadel og dobbel for 25 og 28 mm varerør
Høiax Skjøtemuffe for varerør	Skjøtemuffe for 15 mm PEX- rør / 25 mm varerør og 18 mm PEX- rør / 28 mm varerør
Høiax Endetetning	For tetting mellom PEX-rør og varerør med dimensjon 15 x 2,5 mm (25 mm) og 18 x 2,5 mm (28 mm).
Høiax Inntaksskap	Kombinert fordelerskap med komplett vanninntak med hovedstoppekran, reduksjonsventil etc. inkl. lekkasjestopper.
Høiax Ramme til inntaksskap	Pulverlakkert ramme i stål tilhørende Høiax Inntaksskap.

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

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

Inneklimapåvirkning

Produktene som inngår i Høiax i rør-i-rør-system er bedømt ikke å avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på innklimaet, eller som har helsemessig betydning.

Påvirkning på drikkevann

Produktene som inngår i Høiax i rør-i-rør-system er bedømt ikke å avgi forbindelser til drikkevann i en mengde som vurderes å forårsake smak, lukt eller helsefare.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Sluttproduktet skal sorteres som metall og restavfall på byggeplass og ved avhending. Produktene inngår i Høiax rør-i-rør system leveres godkjent avfallsmottak der det kan materialgjenvinnes og/eller energigjenvinnes.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for Høiax i rør-i-rør-system.

6. Betingelser for bruk

Prosjektering

PEX-rørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting. Varerørene skal monteres slik at ødelagte PEX-rør kan trekkes ut og erstattes av nye uten at det er nødvendig med bygningstekniske inngrep. Lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Varerør skal gi sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordelerskap før det går videre til siklemikk og sluk i rom med vann tett gulv.

Montering generelt

Høiax rør-i-rør-system skal monteres i henhold til anvisningene i Byggforskserien 553.117 *Rør-i-rør-systemer for vannforsyning* og produsentens monteringsanvisninger. Ved installering skal det kun benyttes komponenter som inngår i systemet, se tabell 1. Før ferdigstilling av anlegget skal systemets egenkontrollskjema som følger med fordelerskapet fylles ut.

Dimensjonering

Valgte rørdimensjoner skal gi nok vann til sanitærutstyret. I tillegg skal PEX-rørene være mulige å skifte ut. Utskiftbarheten til innerrøret er bestemt av faktorene rørdimensjon, rørlengde, klamring og antall rørbøyer. Ved bruk av lengre rørstrekk enn 10 m, må utskiftbarhet kontrolleres. Ved bruk av 18 x 2,5 mm PEX-rør må utskiftbarheten dokumenteres i hvert enkelt tilfelle.

Tabell 2 viser forslag til anbefalt utvendig rørdimensjon for innerør fra fordelerskap og fram til et utvalg sanitærutstyr. Tabell 2 forutsetter at man har et vanntrykk på minst 5 bar foran fordeleren.

Tabell 2
Dimensjonering av PEX-rør

Sanitærutstyr	Normalvannmengde [l/s]	Anbefalt utvendig rørdimensjon for PEX-rør ²⁾ [mm]		
		12 x 2,0	15 x 2,5	18 x 2,5
Klosett-sisterne	0,10	X		-
Servant-armatur	0,20		X	-
Kjøkken-armatur	0,20		X	-
Dusjarmatur	0,20		X	-
Vaske- og oppvask-maskin	0,20		X	-
Badekars-armatur	0,30		-	X ¹⁾

¹⁾ Rørlengde > 5 meter bør kontrolleres mht. kapasitet.

²⁾ X er anbefalt rørdimensjon.

Fordelerskap og inntaksskap

Dersom Høiax Fordelerskap eller Høiax Inntaksskap monteres i våtrom, skal skapet plasseres i tørr sone. Figur 5 viser Høiax Inntaksskap.



Fig. 5
Høiax Inntaksskap

Varerørene skal festes til både fordelerskapet og inntaksskapet med bruk av Høiax Skapmuffe. Varerørene i bunnen av skapet må avsluttes over terskelhøyde, mens dreneringsrøret må kappes så nært fordelerskapets bunn som mulig, se figur 6.

Fordelerskap og inntaksskap i vegg skal monteres i en høyde som sikrer at rørene kommer rett inn i skapet.

For drenering av lekkasjevann fra fordelerskapet og inntaksskap skal det benyttes Høiax Varerør med dimensjon 25 mm sammen med Høiax Dreneringsmuffe Kit som siklemikk. Plasseres dreneringen i en våtsone skal Høiax Tetningsmembran benyttes. Skap med dreneringsrør har en kapasitet $\geq 0,25$ l/s. Dreneringsrøret kan maksimalt være 1,5 meter.

Høiax Fordelerskap må kun monteres i våtrom med dreneringsmulighet til vanntett golv og sluk når det plasseres i himling. Skapdøren skal monteres i flukt med himlingen og sprutdekslet må fjernes. Avstengingsventiler bør ikke plasseres i fordelerskap i himling. Tilgang til stengeventilene må i så fall være enkel.

Det skal kontrolleres at rørgjennomføringer i fordelerskapet og inntaksskapet er vanntette og at dreneringsrøret kan avlede eventuelt lekkasjevann til sluk før veggledningen monteres.

Det skal alltid monteres sprutdeksel i Høiax Fordelerskap med unntak ved plassering i himling. I et Høiax Inntaksskap skal det alltid monteres sprutdeksel.

Det er viktig med god klamring av fordelere i skapene for å unngå bankelyder (trykkstøt) ved hurtig avstenging av tappearmaturen.

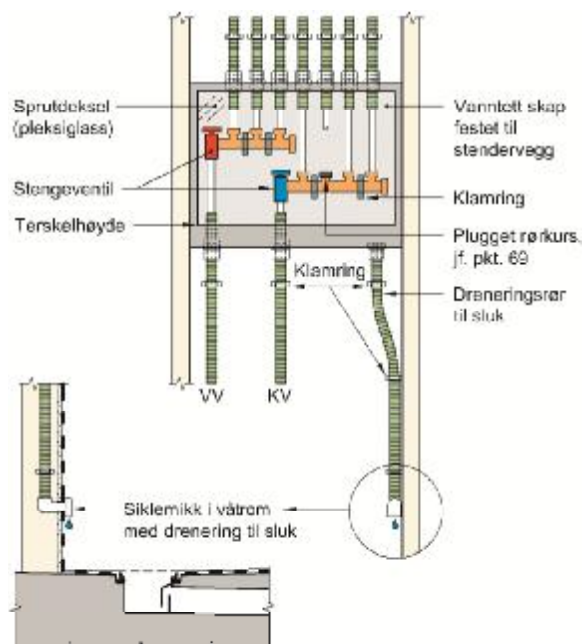


Fig. 6
Fordelerskap i våtrom

Fordelerskap og inntaksskap uten drenering til sluk må utstyres med lekkasjestopper, se figur 7. Dette kan være aktuelt dersom skapet må plasseres der det ikke er våtrom

med sluk, som for eksempel i kontorlokaler, toalettrom og kjøkken.

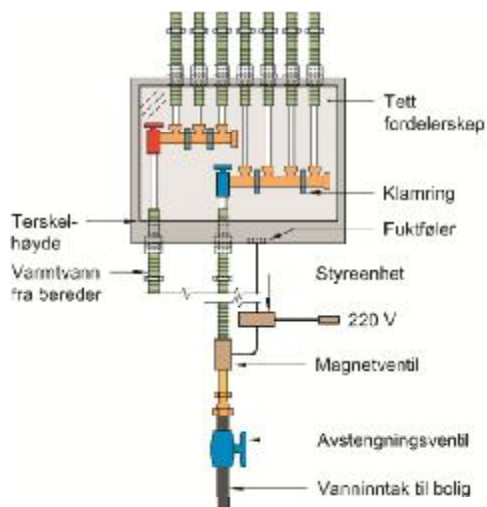


Fig. 7
Fordelerskap uten drenering, men med lekkasjestopper som stenger vanntilførselen automatisk ved lekkasje

Fordelere uten skap

Fordelere bør fortrinnsvis være plassert i et fordelerskap, men i våtrom med sluk og vanntett membran på golv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet. Det er viktig med god klamring av fordelere til bygningskonstruksjonen.

Klamring av varerør

Det skal benyttes klammer iht. tabell 1 som låser varerøret fast til bygningskonstruksjonen og ikke skader varerørene.

At rørene er klamret godt, er helt avgjørende for hvor lett det er å skifte ut PEX-rørene. Klamring er særlig viktig før og etter en retningsforandring, i senter av en bøy, der røret passerer gjennom en bygningsdel, og i forbindelse med veggboks eller vegggjennomføring.

Man bør klamre varerørene nær veggbokser og fordelerskap med en avstand på 150–300 mm. Avstanden mellom klamrene på rette rørstrekk bør ikke overstige 0,6 m.

Montering av veggboks

Montering av veggboks skal gjøres i henhold til monteringsanvisning for Høiax Veggboks 2012 datert 19.9.2012, samt monteringsanvisning for Høiax veggboks 2017 datert 13.03.2017.

Gjennomføringer i våtsoner

I våtsoner må man bruke veggboks for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring.

I våtsoner med påstrykningsmembraner og våtromsplater skal det alltid monteres Høiax veggboks med tilhørende mansjett for å sikre vanntett utførelse. Mansjettene må monteres i henhold til Høiax sin monteringsanvisning.

I våtsoner med baderomspanel skal tetting rundt veggboks følge beskrivelsen som er angitt i teknisk godkjenning tilhørende de respektive baderomspanelene.

Gjennomføringer i tørre soner

Det er ikke krav til vanntett rørgjennomføring i vegg til tørre rom som kjøkken og toalettrom. Man bør likevel bruke veggboks i tørre soner. Veggboksen sørger for en vanntett avslutning av varerørene slik at eventuelt lekkasjevann dreneres via fordelerskap til vanntett gulv med sluk. Veggboksen sørger i tillegg for et fastpunkt.

Gulv i toalettrom eller bunn i kjøkkenbenk bør ha tett belegget og lekkasjestopper som stenger vanntilførselen automatisk ved eventuell lekkasje fra rørkobling til tappearmaturen eller klosett, se fig. 8.

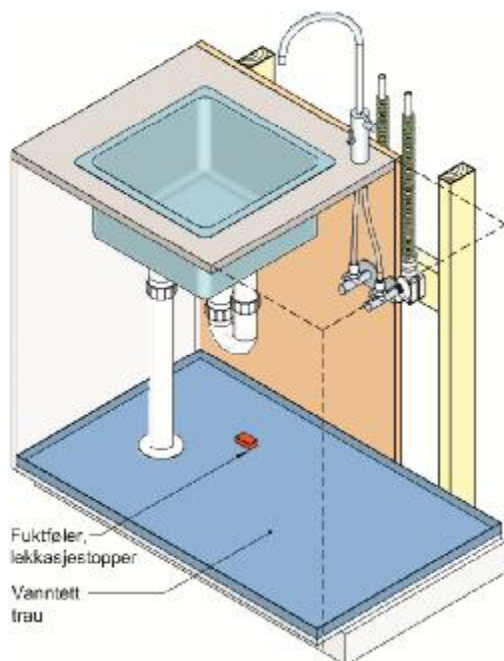


Fig. 8
Veggjennomføring i tørr sone. Eksempel på kjøkkenbenk sikret mot vannskader

Verktøy

Det skal benyttes spesialverktøy tilhørende Høiax rør-i-rør system når dette kreves i henhold til monteringsanvisningen.

Ekspansjon

Ekspansjonskrefter skal ikke medføre skade på rørsystemet, armatur eller bygningsdeler det er festet til. Ved montering av rørledninger må det tas hensyn til materialets temperaturutvidelse. PEX-røret har en lengdeutvidelse på 0,18 mm/(m°C), dvs. 90 mm per 10 meter med temperaturredifferanse på 50 °C. Dersom varerøret legges i buktninger, tas mye av ekspansjonen opp i mellomrommet mellom PEX-røret og varerøret.

Tiltak mot trykkstøt

Trykkstøt kan forårsake støy i røranlegget på grunn av bevegelse (slag) mellom PEX-rør og varerør. Bevegelsen kan motvirkes ved å lage buktninger på lengre strekk med en klammeravstand på maksimalt 0,6 m, se Byggforskserien 553.185 *Trykkstøt i sanitærinstallasjoner* og 553.117 *Rør-i-rør systemer for vannforsyning*. I tillegg anbefales det å benytte trykkstøtdempende tappearmatur.

Beskyttelse av rør

Det inngår ikke spikeravvisere i Høiax rør-i-rør-system. Det bør likevel monteres spikeravvisere i trestendere der det er risiko for gjennomhulling. Ved gjennomføringer av varerør i stålstendere skal det være beskyttelse som hindrer at bevegelser i rørene på grunn av ekspansjonskrefter og trykkstøt forårsaker hull.

PEX-rørene må ikke eksponeres for direkte sollys (UV-stråling) over lengre tid, og man må ikke benytte tape utenpå røret. Rørene har god bestandighet mot alle vannkvaliteter, men man bør unngå kontakt med tjære, tynner og oljeprodukter.

Kaldt- og varmtvannisolering

Isolasjon utenpå varerøret må vurderes i anlegg der det er behov for kaldt- og varmtvannisolering, som for eksempel ved innstøping i betongdekker. Se også eget punkt om forebygging av legionella.

Sikring mot frost

På grunn av frostfare bør man unngå å legge rør i ytterkonstruksjonen. Dersom man unntaksvis er nødt til å legge rør i yttervegg, må rørene plasseres på innsiden av varmeisolasjonen og eventuell dampspærre, godt beskyttet mot kald trekk.

Gjennomføringer i brannskiller

Plastmaterialene i rør-i-rør-systemer er brennbare. Gjennomføring i en branncellebegrensende bygningsdel skal sikres slik at brann eller røykgasser ikke kan spres til annen branncelle. Gjennomføringer i brannskiller skal utføres i henhold til Byggforskserien 520.342 *Branntetting av gjennomføringer*.

Tetthetskontroll

Alle anlegg skal tetthetsprøves når de er ferdig montert. Tetthetskontrollen av røranlegget bør fortrinnsvis gjøres med vann. Kontrollen utføres med et vanntrykk lik 1,3 ganger dimensjoneringsstrykket. Med dimensjoneringsstrykk menes største forekommende driftstrykk. Det er viktig å ta hensyn til frostfare ved trykkprøving vinterstid.

Merking av rørkurser

Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.

Forebygging av legionella

Stillestående vann i en rørkurs som sjelden eller aldri benyttes kan etter en tid medføre risiko for bakterievekst. Et rør-i-rør-system bør derfor ikke ha ubenyttede rørkurser. I så fall må den ubenyttede rørkursen tømmes for vann og plugges på fordeleren.

For å forhindre varmeoverføring mellom rørene bør kaldtvannsrør og varmtvannsrør være montert slik at de ikke kommer i kontakt med hverandre. Kaldtvannsrør bør ikke legges i områder med høy temperatur, som for eksempel i bjelkelag eller badromsgulv med gulvvarme. Slik reduseres også ventetiden på kaldtvann ved tappestedet.

7. Produkt- og produksjonskontroll

Produktet produseres hovedsakelig i Norge og Sverige for Høiax AS.

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

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

8. Grunnlag for godkjenningen

Godkjenningen er basert på en systemvurdering, dokumentasjon av delkomponenters egenskaper, og egenskaper som er verifisert i følgende rapporter:

- SINTEF Byggforsk. Testrapport 3B040937 *Prøving av Høiax veggboкс 2012 med varerør*, datert 18.6.2012.
- SINTEF Byggforsk. Testrapport 3B040942 *Prøving av varerør*, datert 9.11.2012.
- SINTEF Byggforsk. Testrapport 3B040945 *Utlekking av tungmetaller til drikkevann for fordeler DR Høiax 08-11*, datert 1.11.2012.
- SINTEF Byggforsk. Testrapport 3B040946 *Utlekking av tungmetaller til drikkevann for fordeler DR Høiax 07-12. Test method NKB 4*, datert 15.11.2012.

- SINTEF Byggforsk. Testrapport 3B040950 *Prøving av Høiax rør-i-rør-system*, datert 19.12.2012.
- SINTEF Byggforsk. Testrapport SBF2016F0466 *Prøving av Høiax veggboкс 2016*, datert 23.01.2017.
- SINTEF Byggforsk. Testrapport SBF2015F0430 *Prøving av Høiax skap og skapmuffer 2016*, datert 11.11.2015.
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0017
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0086
- SINTEF Produktsertifikat nr. 0675
- SINTEF Produktsertifikat nr. 1087
- SINTEF Produktsertifikat nr. 1497
- SINTEF Produktsertifikat nr. 1573
- SINTEF Produktsertifikat nr. 3152

9. Merking

Ved beskrivelse og markedsføring av Høiax rør-i-rør-system som omfattes av denne Tekniske godkjenningen, se pkt. 3, kan merket til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20359 benyttes. Enkeltkomponenter i systemet merkes med produsentnavn eller logo. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for Teknisk Godkjenning; TG 20359.



Godkjenningsmerke

10. Ansvar

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

for SINTEF Byggforsk

Marius Kvalvik
Godkjenningsleder



FDV-DOKUMENTASJON

Forvaltning, drift og vedlikehold

K-sluk

Generasjon 3 (fra 2009)

Gulvsluk i plast med side- og bunnutløp i 0, 45 og 87,5°
Utløpsdiameter i 50, 75 og 110 mm.

Versjon 1
September 2011
ultra design-2814

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Joti K-sluk er et boligsluk produsert i Polypropylene (PP). Sluket har klemring som er festet med 6 skruer. Sluket leveres i 5 versjoner, Ø 50, 75 og 110 mm. Med avløpsvinkel i 0, 45 og 87,5°

K betyr kombinasjon ved at sluket fungerer som avløpsstrakt når vannlås ikke monteres.

NRF nr.	TYPE	ØD mm	UTLØP
340 16 54	K 50, 87,5°	50	Sideutløp, rett
340 16 55	K 75, 87,5°	75	Sideutløp, rett
340 16 53	K 75, 45°	75	Skrått utløp
340 16 51	K 75, 0°	75	Bunnutløp
340 16 52	K 110, 0°	110	Bunnutløp

BRUKSOMRÅDE:

Boligsluk. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med membran tilsluttet via skrudd klemring.

GODKJENNINGER:

NBI sertifisert iht. produktstandard EN 1253

2. Hoveddata

MATERIALE:

Slukpotte og vannlås: Polypropylene (PP)
PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.
Skruer: Rustfrie A2

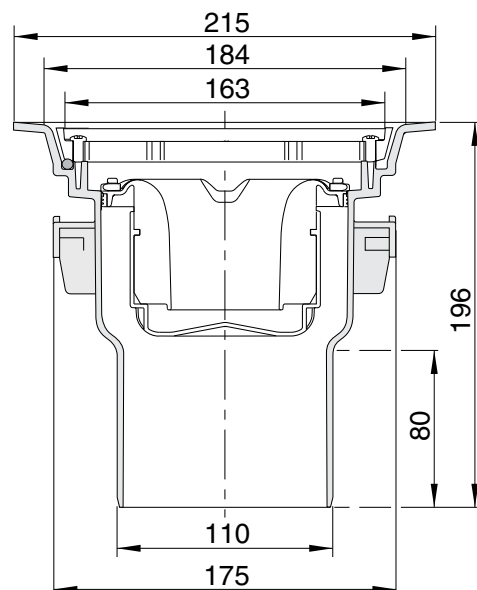
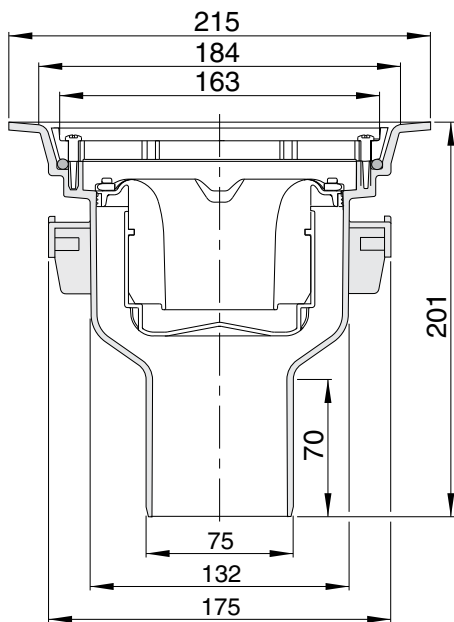
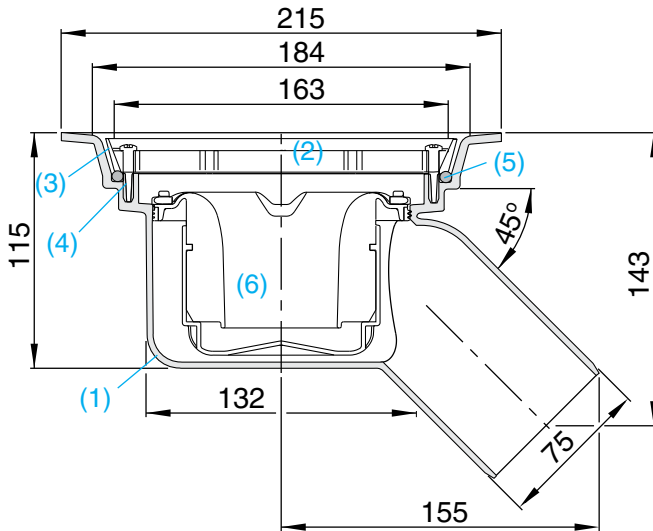
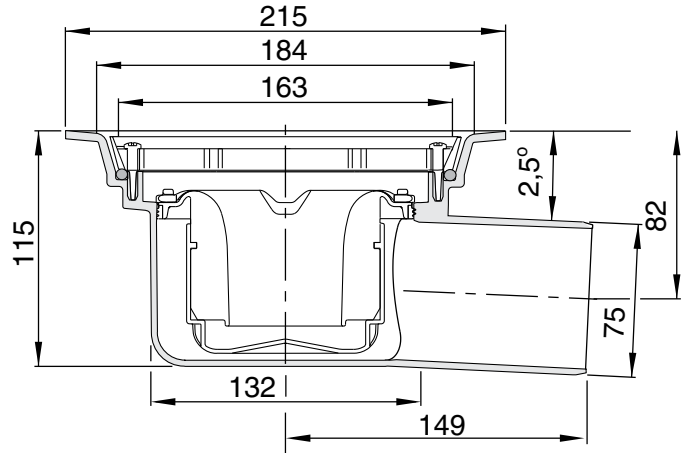
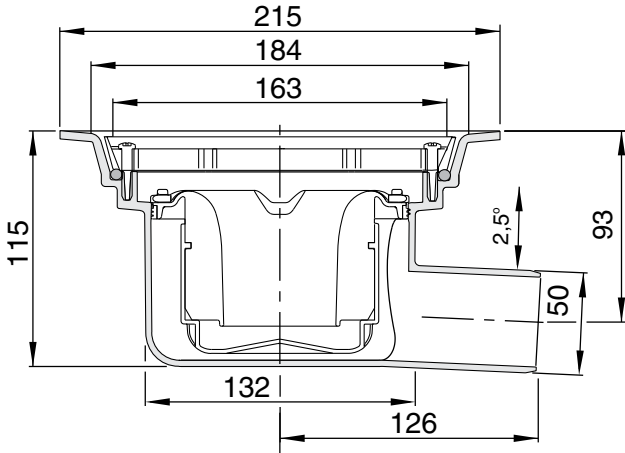
KAPASITET (liter pr. sekund)

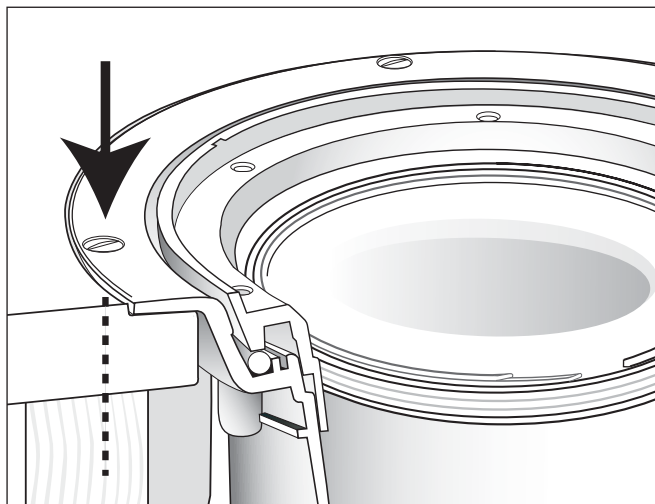
- *Avrenning fra gulv:*
Over rist 0,8 l/s
- *Dykking fra eksternt utstyr:*
Dykking 0,6 l/s

KOMPONENTER (Se tegning på neste side!):

Pos	Benevnelse	Ant	NRF nr.	Materiale
1	Slukpotte	1		PP-plast
2	Rist	1	340 23 13	PP-plast
3	Klemring	1	340 23 26	PP-plast
4	Skruer for klemring 5x25 mm	6	340 23 42	Rustfri A2
5	Tetningsring for belegg	1	340 11 42	TPE-gummi
6	Vannlås (TYR)	1	340 11 93	PP-plast

Måltegning
K-sluk





Monteringsanvisning følger med sluket ved levering og/eller kan lastes ned fra www.joti.no

FORHØYNINGSRINGER**NRF NR.**

Faste:

13 mm m/klemring

340 17 03

25 mm m/klemring

340 17 05

37 mm m/klemring

340 17 06

Kappbare:

50-130 mm m/klemring

340 17 25

94-130 mm m/klemring og anbring

340 17 27

20-104 mm smøreflens

340 17 22

20-104 mm smøreflens + rist/ramme

340 17 24

68-104 mm smøreflens og anbring

340 17 28

68-104 mm smøreflens og anbring

340 17 28

inkusiv rustfri rist/ramme

340 17 26

F-200, 30-90 mm membran under påstøp 340 17 11

F-155, 24-100 mm membran under påstøp 340 17 12

MONTERINGSPLATER**NRF NR.**

Slukplate 350 x 350

340 11 19

Monteringsplate Ø225

340 11 65

VERKTØY**NRF NR.**

JOTI forsenkerfres

340 11 41

Støtteben (par)

340 11 21

JOTI kniven

340 11 03

JOTI innerlokk for tetthetstesting
av membran

340 11 74

FUNKSJONSTEST/SLUTTKONTROLL

For å prøve tetthet til membran på gulv kan man bruke "vanntesten". Testen går ut på at man blokkerer sluket og fyller vann i det bassenget som membranen danner. Dersom det er mulig skal vannet stå minst 20 mm over slukristen i 24 timer, se illustrasjon!

ALTERNATIV VANNLÅS**NRF NR.**

Nood, plast

340 11 73

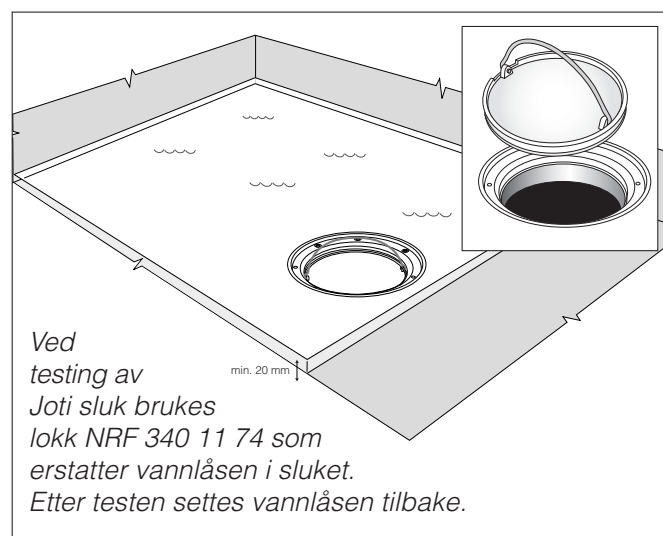


NOODs bevegelige vannlåskopp er fjærbelastet og sørger for at vannlåsen er lukket når vannstanden synker.

ALTERNATIVE RISTER**NRF NR.**

Rustfri, hvit epoxy

340 11 06



ARBEIDSTEMPERATUR:

Temp. område -30 - +95°C.

DRIFTSSTOPP:

Tett rist:

Fjern rist ved å løfte denne opp med en skrutrekker i en av ristens åpninger, rengjør og legg på plass.

Tett vannlås:

Se 6. vedlikeholdsinstruks!

KVALIFIKASJONSKRAV TIL OPERATØR:

Monteres av godkjent rørleggerfirma.

Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

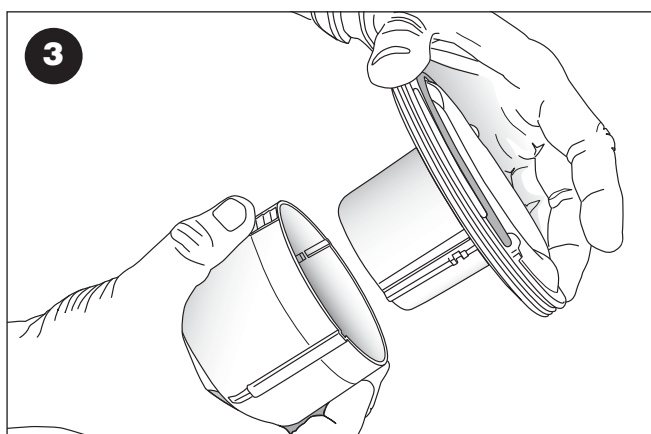
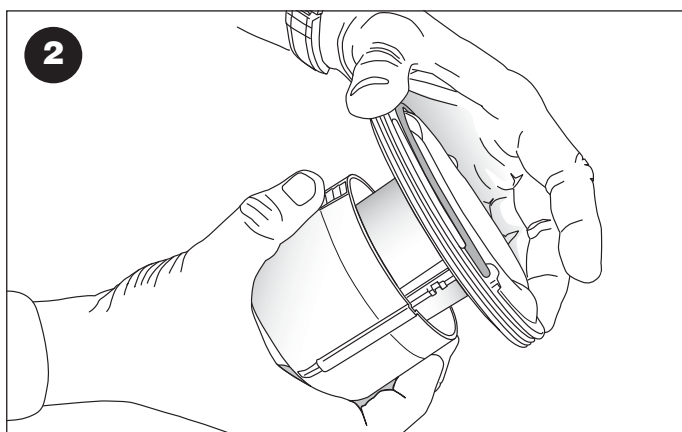
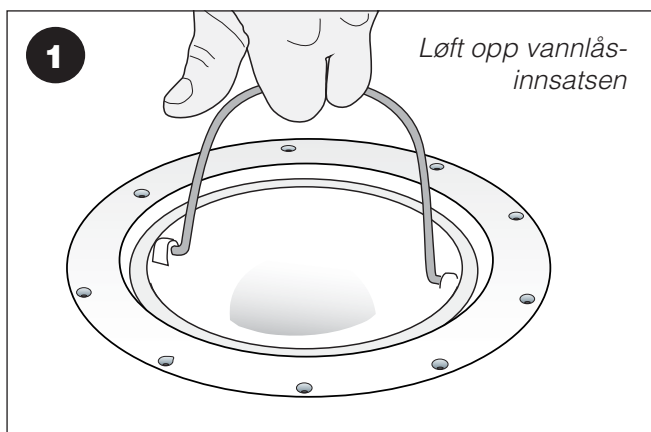
DAGLIG VEDLIKEHOLD:

Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:

Kontroll og innvendig renhold av vannlås og slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.

Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.



Eksemplene viser standard vannlås TYR. Hvis sluket er utstyrt med vannlås NOOD er prosedyren den samme, bortsett fra at vannlåsen ikke kan deles.

NOOD må holdes åpen med en finger eller tilsvarende mens rehold pågår

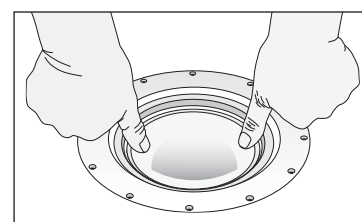
Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjenstand i åpningene og vipper opp.

Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig.1).

Når vannlåsen er tatt ut av sluket kan den deles ved at man presser med tommelen på siden av vannlås-koppen samtidig som man trekker toppen opp (fig. 2-3).

Spyl vannlåsen og slukets innside ren med vann ved behov. Det kan evt. brukes en liten børste for å løsne urenheter. Kontrollér at pakningen er ren for optimal tetthet.

Fukt pakningen med vann og monter deretter tilbake vannlåsen i sluket ved å presse rett ned.



6. Vedlikeholdsinstruks

FDV: Joti K-sluk

AVFALLSHÅNTERING OG DESTRUKSJON:

Slukpotte, klemring og vannlås er produsert i Polypropylen (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET)

Joti K-sluk gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihandsker ved rengjøring av vannlåsen.

7. Reservedelsliste

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

RESERVEDELER

NRF nr.	Beskrivelse	Antall i pk.
340 23 26	Klemring med 6 skruer for K-plastsluk og 6 skruer for KS-sluk	1
340 11 42	O-ring for klemring- alle sluk, 154x5,7 mm	1
340 23 42	Skruer for plastsluk 5x25	6
340 11 93	Vannlås TYR	1
340 11 73	Vannlås NOOD med luktstopp og tilbakeslagsventil	1

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:

PURUS AB

Södra Dragongatan 15
275 32 Sjöbo
SVERIGE

Tlf. +46- (0)10-41 44 900
Fax +46- (0)10-41 44 900
info@purus.se
www.purus.se

REPRESENTANT I NORGE:

PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE

Glynitveien 21, 1400 Ski.

POSTADRESSE

Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50 - Fax 23 03 76 51
www.joti.no

Brukerveiledning

Lyset i Reset-knappen vil lyse grønt ved normale driftsforhold. Ved ALARM vil indikatoren lyse rødt og sammen med lydssignal indikere at lekkasjesensoren er aktivert.



VED ALARM

- 1 Hvis det er kommet vann på sensor vil ventilstyringen avgi ca. 1 sek. repeterende lydssignaler og Reset-knappen vil lyse rødt, magnetventilen har nå stengt vanntilførselen.
- 2 Dette skyldes enten vannlekkasje, eller andre forhold som vask el.
- 3 Lokaliser vannlekkasjen/vannslø og tørk opp hvis mulig.
- 4 Lydsignalet kan stoppes ved å trykke 1 gang på Reset-knappen, den vil fortsatt lyse rødt hvis sensoren fortsatt er våt.
- 5 Steng hovedstoppekran og kontakt rørlegger hvis det dreier seg om en reell vannlekkasje.
- 6 Når skaden, evt. vannslølet er utbedret må den våte delen av sensoren tørkes grundig med en tørr klut.
- 7 Trykk på Reset-knappen og lyset vil skifte fra rødt til grønt, magnetventilen vil åpne.

TEST AV SYSTEMET (minst 2 ganger pr. år)

- 1 Åpne en vannkran og la vannet renne.
- 2 Bruk en fuktet klut og fukt sensorens sensorpunkt, alarmen vil utløses og vannet vil stenges.
- 3 Påse at vannet i den åpne kranen stopper å renne.
- 4 Tørk grundig av sensoren med en tørr klut og trykk Reset-knappen for å avstille alarmen. Lydsignalet skal nå stoppe og LED-indikatoren i Reset-knappen vil lyse grønt. Ventilen skal åpne for vannet igjen.

Vask og rengjøring i bygninger med lekkasjestopper

Generelt

Dette bygget har fått montert et system som automatisk stenger av vannet, om systemet registrerer vann.

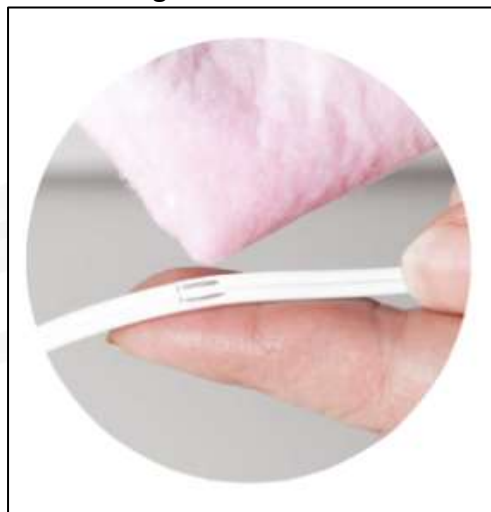
Systemet består av en eller flere følerledninger som ved kontakt ved vann, stenger vannet.

Føler

Føleren er ofte tilkoblet en trådløs sender, som ser slik ut:



Følerledningen ser slik ut:



Hvorfor går alarmen?

Om føleren blir våt, vil systemet automatisk stenge vannet.
Det er ikke farlig om dette skjer.

Hvordan unngå at alarmen utløses i forbindelse med vasking?

Unngå å føre våt mopp over følerledning som ligger på gulv.

Hvordan resette systemet om alarmen har gått under rengjøring?

Systemet som har blitt aktivert, vil lyse rødt og pipe. Er det et felles system kan dere gå til alarmpanelet og lese av hvilket rom som har forårsaket at alarmen har gått. Er det et lokalt system vil dette være direkte koblet til følerledningen.

Tørk følerledningen med en tørr klut, uavhengig av type system som er montert.

Ser systemet ut som på bilde under (lokalt system), kan du trykke på reset-knappen for å stoppe alarmen.



Ser systemet ut som på bilde under (felles system), må du gjøre følgende:

Trykk «OK», «OK», og «OK».



DDV-dokumentasjon

TECEprofil innbygningssystemer m/Sealingbag

Beskrivelse:

TECE innbygningssystemer leveres i to ulike høyder: 1120 mm og 820 mm. Standardutgaven, 1120 mm, er kun for frontbetjening, mens ved bruk av 820 mm har man valget mellom front og toppbetjening. Begge versjonene leveres med installasjonsutstyr. I tillegg er det en rekke festemateriell som tilfredsstillere andre installasjonsvarianter enn standard inne i eller utenpå vegg. Hele programmet med betjeningsplater passer til innbygningssystemene.

SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate med dreneringsspalte til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i andre rom enn våtrom.

NRF	Høyde
6122374	1120 mm
6122375	820 mm

Godkjenning: Teknisk Godkjenning TG20130 fra SINTEF Byggforsk

Tilbehør:

- NRF 6122322 – veggfester, justerbare, sett à 2 stk.
- NRF 6122323 – Festeskruer for betongvegger, sett à 2 stk.
- NRF 6122327 – Veggfeste for vinkelmontasje på vegg
- NRF 6122328 – Festeskruer for trestendere, sett à 4 stk.
- NRF 6122329 – Festesett for stålprofil, sett à 4 stk.
- NRF 6122421 – Støttestag for skål med redusert høyde
- NRF 6122326 – Veggfester for variable hjørner



DDV-dokumentasjon

Drift og vedlikehold

Rengjøring

-

Kontroll

Innbygningssisternen er i utgangspunktet vedlikeholdsfri, men det anbefales et halvårlig ettersyn. Stengeventiler funksjonsprøves.

Generell informasjon

TECE Norge AS leverer i henhold til FL-VVS 2001.
Ytterligere teknisk informasjon kan lastes ned fra TECE Norge AS' hjemmeside,
www.tece.no

Kontakt og service

Produsent:
TECE GmbH, Emsdetten, Tyskland

Salg i Norge:
TECE Norge AS
Andersrudveien 1
1914 YTRE ENEBAKK
Tlf. 03654
E-post: post@tece.no
Web: www.tece.no

The logo for TECE, featuring the word "TECE" in a bold, blue, sans-serif font. To the right of the text is a small red square with a white dot in the center, resembling a stylized exclamation point or a specific brand mark.

Drift och skötselinstruktioner

Art.namn:	Vattenlås tvättställ och bide
RSK nr:	Se sortimentskatalog
Material:	Polypropen
Temp:	Max +90°C / kontinuerligt 70°C
Färg:	Vit & metalliserad (kromutseende)
Skötsel:	Använd ett skonsamt tvåltvättmedel vid rengöring, typ diskmedel
Rengöring:	Vattenlåset går att plocka isär. Underdelen skruvas bort enligt nedan markerad pil



DRIFT OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKSER

← Vaskemaskintrakt

← Vannlås øvre del

← Vannlås

← Rørtilkobling

VASKEMASKINA VLØP

Rett vannlås med vaskemaskintrakt

NRF 451 6562 FP 70730 32/40mm, vit
NRF 451 6561 FP 70735 32/40mm, forkrommet

Alle deler er produsert i PP,utenom røret,ABS,og øvre del av vannlåset, PE.

Normalt behøves det ikke vedlikehold utenom at (synlige) deler tørkes av med en klut og vanlig mildt rengjøringsmiddel. Forkromningen er av typen vakuummeterisering og kan skades /riper ved skarpt redskap/kraftig rengjøringsmiddel.

I tilfelle noe har satt seg fast må man demontere og rengjøre,følg anbefalingen under;

- Skru løs vaskemaskintrakten fra veggen.
- Skru ut vaskemaskintrakten fra vannlåsets øvre del,med hendene.
OBS Det nye rette vannlåset har en integrert pakning i dyrørret.
Det finns ingen løs pakning!
(Har du en eldre modell har du en svart flat pakning som du skal bruke igjen)
- Skru løs den øvre delen av vannlåset,med hendene og løft ut øvre del med dyrørret.
- Løft ut "koppen" og rengjør invendig (også alle løse deler)
(Mulig man må trykke undersiden av koppen for at den skal løsne)
- Monter deretter sammen delene med hendene (OBS ikke verktøy)
- Teste at produkte er tett.

Husk at plastgjengene er myke.Vær nøye når det skrues sammen så ikke gjengene skjærer seg. Bruk ikke for mye kraft (OBS ikke verktøy)

Svelgekapasitet 0,6 liter/sek

Max anvendelstemperatur kontinuerlig 80, kortvarig 90

PP har bra bestandighet mot de fleste kjemikalier,som olje,bensin og tensider.



VVS GRUPPEN AS

Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel ved installasjon, må forbrukeren innen rimelig tid etter at han eller hun oppdaget eller burde ha oppdaget den, gi selgeren melding om at han eller hun vil påberope seg mangelen (reklamasjon).

Reklamasjon må senest skje fem år etter at forbrukeren overtar installasjonen.

Hvis forbrukeren ikke reklamerer i tide, tapes retten til å gjøre mangelen gjeldende.

For å registrere en reklamasjon:

Ring din kontakt person eller 22040406.

Før du ringer skal vårt reklamasjonsskjema være fylt ut:

www.vvsgruppen.no/reklamasjon

VVS GRUPPEN AS

Besøksadresse:
VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 Oslo

Tlf: 22 04 04 06
Faks: 22 04 04 00
E-post: post@vvsgruppen.no
Org.nr: 982 677 416 MVA



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Blentar Tsatsa	Øyaveien 48	1900 (Fetsund)	382953
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	96739353	bledipt@hotmail.com	

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Olaf Bulls vei 9A	0765 (Oslo)		
Type installasjon / type rom			
Sov2			

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Blentar Tsatsa	400 09 013	post@rettel.no

Varmefolie

Varmefolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)
60 W	100	6
60 W	80	6

Prosjektfolie

Prosjektfolie Watt	Bredde (cm)	Total lengde (m)

Måling av motstand

Måling av motstand	Dato	Sone 1 Ω	Sone 2 Ω	Isol. mot jord M Ω		Montør
				Sone 1	Sone 2	
Ved installasjon	2026-03-18	75,6		299		Blentar Tsatsa
Ved tilkobling	2026-05-08	75,5		299		Blentar Tsatsa

Kalibrering

Tilkoblinger skal foretas med godkjent koblingsstang med riktig moment/kalibrering

Ansvarlig installatør

Rett Elektro As

Dato

2026-05-08

 Er koblingsstangen kalibrert og kontrollert?

Dato

2024-12-18

 Er plast lagt iht. monteringsanvisning?

Valgt termostat

Fabrikat

Plejd TRM-01-EW

El.nr

54 012 43

Makstemp. gulvføler

27

Isolasjonsplate

Fabrikat

ETHEAT
ISOLASJONSPLATE 6MM
1200x500

El.nr

5400879

Tykkelse

6mm

Undergulv

Trevirke

Belegg

Betong

x

Grossist/importør

Grossist

Importør

Beskrivelse













ACHTUNG! ANSCHLIESSEN
EuroMaster E2

OKT IV
1000V

CE

ZERO

MOV C

TEST

F1

F2

F3

F4

ELIT



KURZSCHLUSSTEST

VIED

AK

ELIT

Egenerklæring

Olaf Bulls vei 9 A, 0765 OSLO

03 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Olaf Bulls vei 9 A

Postadresse

Olaf Bulls vei 9 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

2026

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tsatsa, Blentar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sveisemembran på gulv, sveisemembran utført av Membran og pumoesparking AS. billedokumentasjon fra membranlegging samt faktura /garantiskjema

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Membran og pumoesparking AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt nytt avløp i gulv til nytt sluk med klemring og til nytt kjøkken og til servant /vaskemaskin, dette er tilkoblet eksisterende rør i gulv, det er lagt opp ny rør i rør fra eksisterende stoppekraner og til nytt fordelerskap og til wc, dusj, servant, vaskemaskin og til kjøkken. Det er montert vegg sisterner. det er tilkoblet nytt kjøkken med aqualarm vannstoppeventil med følerledning under kum og oppvaskmaskin. Ny takdusj og tilkoblet servant og montert ny wc skål, og opplegg for vaskemaskin på bad. Bade er bygget opp med osb plater, våtromsplate, membran flis og gipsplater m våtromsmaling.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

VVS Gruppen AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2026

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker har satt inn varmekabler, varmefolie og tilkobling av stikkontakter, speil, bryter, dimmer, termostat og spotter.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringskapet har blitt oppgradert i forbindelse med oppussing. Det er lagt nye kabler for nye kurs. Nye stikkontakter og brytere, dimmer, taklampe downlight, varmekable, varmemefolie. Samværserklæring fra elektriker.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Skjevheter på gulv, normalt på eldre bygg. Leiligheten er helt malt og sparklet, da det er eldre bygg kan det forekomme ujevnheter i sparkel, maling og fuge.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60134636

Egenerklærings skjema

Name

Blentar Tsatsa

Date

2026-05-03

Identification



Blentar Tsatsa



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Blentar Tsatsa

03/05-2026
13:22:03

BankID OIDC
High

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Markus Sunde
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: markus@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260154 . Vår ref.: 0545-1-23032

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Åsly Borettslag
Organisasjonsnr: 950445815
Andelseier: Tsatsa, Blentar
Medeier:
Leilighetsnummer: 23032
Adresse: Olaf Bulls Vei 9 A, 0765 OSLO
Andelsnummer: 142
Gnr. 33
Bnr. 2169

Borettsinnskudd: Kr. 210 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565521.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 2,5 % fra 01.01.26. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i mai,juni,september,november. Garasje medfølger leiligheten: Ja, og det er tilrettelagt for lading av elbiler. Borettslaget disponerer ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Utleie reguleres etter venteliste, ta kontakt med styret. Ved overføring av garasjeplass til utleie påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Gjesteparkeringsplasser er til disposisjon kun for gjester. Bod medfølger leiligheten. Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringetablå og postkasse kan bestilles via Data Call, belastes borettslaget. Skilt til egen inngangsdør besørgeres av andelseier selv. Bestemmelse om adkomstrett, garasje/parkering og trafostasjon/kiosk. Erklæring om å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207665991

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 10 517 979,00
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208365290
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 54 562 748,00
Innfrielsesdato: 30.06.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 366,94,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820766599; Kapitalkostnader IN lån 1	319,23	
Lån nr: 9820766599; Kapitalkostnader IN lån 1	246,86	
Eiendomsskatt		154,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		154,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		154,75 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt	154,75	
Felleskostnader	6 646,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 557,-
Fradragsberettigede kostnader: 23 533,-
Annen formue: 14 071,-
Gjeld: 430 594,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207665991
Restsaldo: 76 518,97
Kapitalkostnader: 547,52
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208365290
Restsaldo: 349 726,50
Kapitalkostnader: 2 232,78
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 426 245,47,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Trond Korssjøen Berget, e-post: asly@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 545

ÅSLY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSLY BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:30, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
8. Fastsettelse av andre honorarer
9. Endring av husordensreglene
10. Bytte av parkeringsplasser i garasjen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av medlemmer til valgkomité
14. Valg av delegater til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅSLY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven Robby Dierkes som møteleder.

Forslag til vedtak

Sven Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblankåtter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Registrering i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollvitner velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen. Årsrapporten følger styreåret, dvs. fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
 2. 545 Åsly Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
 3. 0545 Åsly Borettslag årsrapport 2025.pdf
 4. Årsregnskap 2025 Hovseter vaktmestersentral.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 200. Dette er en økning på 3,6%, som er økningen i konsumprisindeksen de siste 12 måneder.

Informasjon fra OBOS om styrehonorar for borettslag på samme størrelse som Åsly viser at gjennomsnittlig styrehonorar for slike borettslag i 2025 var kr 1872 pr. leilighet, noe som for Åsly vil bli kr 295 776. Styret vil vurdere å foreslå en økning i tråd med dette for 2027.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 207 200.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomitéen foreslås satt til kr 10 360

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomitéen settes til kr 10 360

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til prosjektleder for grøntområdene foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Honorar til prosjektleder for grøntområdene settes til kr 5000

Sak 9

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om følgende endringer i husordensreglene

Ny setning legges til i innledende avsnitt:

"Å følge husordensreglene er viktig for å skape og opprettholde et godt naboskap."

Tillegg i pkt. 2. Alminnelige ordensregler om håndtering av rivningsmaterialer og annet avfall:

"Rivningsmaterialer og annet avfall mm. som er midlertidig hensatt på uteområdene skal fjernes hver uke, senest på fredag ettermiddag og før helligdager og høytidsdager, slik at uteområdene er frie i helger ol."

Tillegg i pkt. 7. Brannvern samt en setning som strykes:

"Beboerne er pålagt å være til stede ved den årlige kontroll av brannvern. Det gjennomføres to runder med kontroll av brannvern hver høst, slik at beboere som ikke har mulighet til å være til stede ved den første, må være til stede ved den andre.

Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet i tillegg til tilstrekkelig antall brannvarslere."

Denne setningen strykes:

"Enhver beboer er ansvarlig for å ha tilstrekkelig antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer."

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet stemme ja til de foreslåtte endringer i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av husordensreglene i tråd med styrets innstilling vedtas.

Sak 10

Bytte av parkeringsplasser i garasjen

Forslag fremmet av:

Erik Stedt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelshaver og beboer Erik Stedt har fremmet følgende forslag:

"Dersom alle bileierne i en parkeringsbås har store biler og/eller at en bilfører har funksjonshemming som gjør det meget vanskelig/umulig å komme ut av/inn i bilen, forventes det at styret, på anmodning, forsøker å rokkere på plasser. Dette må skje i god ånd og i forståelse og enighet med de impliserte."

Styrets innstilling

Mange nye biler i dag er så brede at det kan være problemer med å få parkert, særlig hvis det er flere brede biler i samme bås. Åsly borettslag ble bygd tidlig på 1980-tallet, i ei tid da bilene var smalere. Det er ikke fysisk mulig å utvide båsene i parkeringskjelleren.

Den eneste aktuelle muligheten vi som styre ser for å legge til rette for bredere biler er å redusere antall plasser i parkeringskjelleren. Vi har noen få utleieplasser som noen av beboerne med to biler leier. Vi kan inndra disse, og på den måten få et titalls båser med bare to bilplasser i hver.

Å legge begrensninger på to av tre plasser i hver bås, slik at disse bare kan benyttes med smale biler opp til en definert bredde, anser vi ikke som aktuelt. Vi tror ikke at noen beboere vil akseptere det for sin tilhørende bilplass. En slik begrensning vil naturlig nok redusere verdien på boligen som har en slik plass.

Alle som bor i Åsly borettslag og som har bil vet hvor brede bilplassene er. Da er den enkle løsningen å sørge for at bilen man kjøper ikke er for bred.

Noen beboere leier parkeringsplass privat av andre beboere, enten for å få plass til bil nr. 2, eller for å få bedre plass til sin ene bil; det er et forhold styret ikke legger seg opp i. Skal man få bedre plass til sin ene bil er man avhengig av å ha to plasser ved siden av hverandre; det kan være et puslespill som er vanskelig å få til å gå opp. Beboere kan også seg imellom inngå midlertidige avtaler om å bytte plass for sine biler, bred bil mot smal bil, noe styret heller ikke vil legge seg opp i. Nettsida Vibbo er et fint sted å annonsere ulike behov, også for å kunne inngå avtaler beboere imellom for midlertidige avtaler om å bytte parkeringsplass.

Hvis det skal åpnes for at det skal være styrets oppgave å bytte bilplasser for at noen beboere med brede biler skal prioriteres foran andre beboere, rokker det ved likhetsprinsippet i borettslaget, samtidig som det kan påføre styret et evighetsarbeid som går ut over andre prioriterte oppgaver styret har.

Styret ber derfor årsmøtet stemme nei til forslaget fremmet av Erik Stedt, og fremmer alternativt forslag til vedtak som innebærer at årsmøtet ber styret undersøke behovet for og ev. muligheten til å etablere plasser forbeholdt beboere med parkeringsbevis for funksjonshemmede.

Forslag til vedtak 1

Dersom alle bileierne i en parkeringsbås har store biler og/eller at en bilfører har funksjonshemming som gjør det meget vanskelig/umulig å komme ut av/inn i bilen, forventes det at styret, på anmodning, forsøker å rokkere på plasser. Dette må skje i god ånd og i forståelse og enighet med de impliserte.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet stemmer nei til forslaget fremmet av Erik Stedt, og ber styret undersøke behovet for og ev. muligheten til å etablere plasser forbeholdt beboere med parkeringsbevis for funksjonshemmede.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité og delegerts til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral. Se valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Kåre Amdal
- Stein Aamlid

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Langmyr
- Emil Bull
- Ingrid Dokmo

Vedlegg

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Trond Korssjøen Berget

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Hofmeier
-

Sak 13

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to medlemmer av valgkomitéen for ett år.

Forslag til vedtak

Sigr d Gjøtterud og Siv Carlsson

Sak 14

Valg av delegater til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges delegert og varadelegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år.

Forslag til vedtak

Delegert: Trond Korssjøen Berget. Varadelegert: Christian Hofmeier

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950445815, KLIENTNR. 545

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-421 346	713 321
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 574 243	-2 761 690
Tilbakeføring av avskrivning	15	32 656	32 656
Økning annen langsiktig gjeld		0	56 987 683
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 697 587	-55 438 576
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-77 637	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 171	-9 209
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	151 655	54 469
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 975 160	-1 134 667
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 553 814	-421 346
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 762 712	241 546
Kortsiktig gjeld		-208 898	-662 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 553 814	-421 346

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950445815, KLIENTNR. 545

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	964 671	0	969 000	941 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 530 633	12 818 120	11 583 000	12 699 000
Andre inntekter	3	7 465	19 299	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 502 769	12 837 419	12 552 000	13 640 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 232	-39 610	-50 000	-45 360
Styrehonorar	5	-211 500	-200 000	-200 000	-207 200
Avskrivninger	15	-32 656	-32 656	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-11 875	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-205 710	-197 800	-210 000	-219 000
Konsulenthonorar		-132 046	-15 671	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-856 741	-4 442 000	-660 000	-5 122 250
Forsikringer		-1 401 548	-1 328 153	-1 639 000	-630 000
Kommunale avgifter	8	-460 906	-2 615 512	-2 424 000	-1 823 460
Energi/fyring	9	-783 040	-701 461	-600 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-900 198	-841 553	-874 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-1 458 351	-1 414 017	-1 331 000	-1 330 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 497 053	-11 840 308	-8 066 000	-11 135 660
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		7 005 716	997 111	4 486 000	2 504 340
Innbetalt andel fellesgjeld		77 637	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 083 353	997 111	4 486 000	2 504 340
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 825	28 302	0	0
Finanskostnader	12	-3 595 935	-3 787 103	-3 743 000	-3 467 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 509 110	-3 758 801	-3 743 000	-3 467 000
ÅRSRESULTAT		3 574 243	-2 761 690	743 000	-962 660
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-2 761 690		
Til annen egenkapital:		3 574 243	0		

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950445815, KLIENTNR. 545

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	207 192	358 847
Andre varige driftsmidler	15	65 314	97 971
Øremerkede bankinnskudd		343 964	286 024
SUM ANLEGGSMIDLER		67 146 170	67 272 542
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		278 450	230 565
Andre kortsiktige fordringer	16	33 817	6 721
Driftskonto OBOS-banken		587 540	0
Sparekonto OBOS-banken		862 905	4 260
SUM OMLØPSMIDLER		1 762 712	241 546
SUM EIENDELER		68 908 882	67 514 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	17	-30 502 418	-34 076 661
SUM EGENKAPITAL		-30 486 618	-34 060 861
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 736 216	67 511 440
Borettsinnskudd	19	33 129 800	33 129 800
Annen langsiktig gjeld		320 586	270 817
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 186 602	100 912 057

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		184 876	213 044
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	429 191
Påløpte renter		17 972	20 622
Annen kortsiktig gjeld	20	6 050	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		208 898	662 891

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 908 882	67 514 087
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	108 414 000	108 414 000
Garantiansvar	14	715 663	470 770

Oslo, 14.04.2026

Styret i Åsly Borettslag

Trond Korssjøen Berget

Joakim Blicher

Marianne Hjertaas

Mona Kristin Arctander

Christian Friedrich Hofmeier

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	3 825
Eiendomsskatt	203 659
Strøm elbil	211 087
Fellesskostnader	12 070 637
Garasje	41 425
Kapitalkostnader IN I	968 139
Reg.kapitalkostnader IN I	-3 468
Fratrekk kapitalkostnader	-964 671
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 530 633

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	4 265
Nøkler	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	7 465

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-31 232
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 232

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-211 500
SUM STYREHONORAR	-211 500
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-22 415

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 125
SUM REVISJONSHONORAR	-13 125

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-134 222
Drift/vedlikehold VVS	-207 444
Drift/vedlikehold elektro	-57 566
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 778
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 235
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 546
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-856 741

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-203 020
Vann- og avløpsgebyr	292 327
Renovasjonsgebyr	-550 213
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 906

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-783 040
SUM ENERGI / FYRING	-783 040

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 847
Container	-24 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 471
Diverse utstyr	-10 328
Annet driftsmateriale	-6 203
Lyspærer og sikringer	-1 224
Vaktmestertjenester	-926 325
Vakthold	-21 948
Renhold ved firmaer	-319 972
Andre driftskostnader	-34 566
Trykksaker	-4 718
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 415
Andre kontorkostnader	-12 462
Porto	-1 360
Kontingenter	-31 600
Bank- og kortgebyr	-2 980
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-8 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 458 351

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 816
Andre renteinntekter	67 482
SUM FINANSINTEKTER	86 825

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 573 139
Renter på leverandørgjeld	-743
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-21 053
SUM FINANSKOSTNADER	-3 595 935

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	64 815 460
SUM BYGNINGER	64 815 460

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,55 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 715 663.

Selskapets andel i sameiet Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sameiet Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under postene andre driftskostnader og vaktmestertjenester. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-38 899	1
Tilgang 2023	137 500	
Avskrevet tidligere	-39 531	
Avskrevet i år	-32 656	65 313
Lekeapparat		
Tilgang 2024	98 475	
Avskrevet tidligere	-98 474	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		65 314
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 656

NOTE 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt faktura til viderefakturering	25 000
Avsatt felleskostnader	5 564
Avregningskonto IN	3 253
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 817

NOTE 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Opptjent egenkapital	29 157 635
Egenkapital fra IN tidligere år	1 822 303
Egenkapital fra IN 2025	77 637
Reduksjon EK fra IN	-555 157

SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 502 418
------------------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2014	-17 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 035 690
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	376 504
Nedbetalt tidligere, IN	1 822 303
Nedbetalt i år, IN	77 637
	-10 687 866

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2024	-56 987 683
Nedbetalt tidligere	618 250
Nedbetalt i år	1 321 083
	-55 048 350

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-65 736 216
------------------------------------	--------------------

NOTE 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-32 914 000
Korrigert innskudd	-215 800

SUM BORETTINNSKUDD	-33 129 800
---------------------------	--------------------

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-6 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 050

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	65 736 216
Bregnede IN forpliktelser	1 344 783
TOTALT	100 210 799

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 815 460
Tomt	1 714 240
TOTALT	66 529 700



Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Korssjøen Berget	Olaf Bulls vei 21
Nestleder	Christian Hofmeier	Olaf Bulls vei 13A
Styremedlem	Mona Kristin Arctander	Olaf Bulls vei 21
Styremedlem	Marianne Hjertaas	Olaf Bulls vei 23
Styremedlem	Joakim Blicher	Olaf Bulls vei 11A
Varamedlem	Anders Langmyr	Olaf Bulls vei 9A
Varamedlem	Emil Bull	Olaf Bulls vei 13B
Varamedlem	Renata Oliveira	Olaf Bulls Vei 15
Varamedlem	Tobias Viken	Olaf Bulls vei 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Trond Korssjøen Berget	Olaf Bulls vei 21
Varadelegert	Christian Hofmeier	Olaf Bulls vei 13A

Valgkomiteen

Sigrid Marie Gjøtterud	Olaf Bulls vei 21
Siv Carlsson	Olaf Bulls vei 9B

Delegert til årsmøte i Hovseter vaktmestersentral

Delegert	Trond Korssjøen Berget	Olaf Bulls vei 21
Varadelegert	Christian Hofmeier	Olaf Bulls vei 13A

Kontaktinformasjon Styret

Styret har e-post asly@styrerommet.no.

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og boforhold ligger på nettstedet Vibbo.no, hvor beboerne kan logge seg inn på Åsly borettslags egne sider. Her er oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. <https://vibbo.no/asly>

Generelle opplysninger om Åsly B/L

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.

Åsly B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

950445815, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 33/2169

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1988.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Åsly B/L har ingen ansatte.

Årsmøte (generalforsamling) ble avholdt 13. mai 2025.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj.

Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 12 styremøter, hvorav ett konstituerende møte (15.05.25) og ett regnskapsmøte (14.04.26), de to sistnevnte med digital deltakelse fra vår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning. På styremøtene møter vararepresentantene på regulær basis.

Informasjon og kommunikasjon

Styret orienterer om aktuelle saker ved bruk av nettstedet [Vibbo](#). I spesielle tilfeller, f.eks. behov for øyeblikkelig å stenge vann eller ta strømmen, brukes sms-varsel til de som har godkjent dette.

Styret kan kontaktes ved å sende epost til asly@styrommet.no eller ved å legge melding i styrets postkasse. Denne står ved innkjøringen til gjesteparkeringen i nederste garasjeplan i Olaf Bulls vei 9. Kontaktinformasjon til styremedlemmene finnes på [Vibbo](#).

Styret oppfordrer alle til å bruke Vibbo aktivt. Her kan beboerne publisere oppslag og sende meldinger til styret. På temasidene er det utfyllende informasjon om det meste beboerne har behov for å vite, og styret oppfordrer alle til å sjekke her om det er noe man lurer på.

Økonomi

Borettslagets økonomi vurderes som svært god. Styret har i løpet av året snudd en negativ resultatutvikling fra tidligere år til et solid positivt resultat gjennom målrettet arbeid med kostnadskontroll og reforhandling av større avtaler, herunder forsikring.

Årsresultatet for 2025 er betydelig bedre enn budsjettert. Borettslaget oppnådde et resultat på kr 3,84 mill., mot budsjettert kr 0,74 mill. Avviket skyldes i hovedsak høyere inntekter som følge av økning i felleskostnader fra februar 2025, samt lavere driftskostnader enn forventet. Sistnevnte er i stor grad påvirket av tilbakebetaling av kommunale avgifter knyttet til overgang fra stipulert til faktisk vannforbruk. Denne tilbakebetalingen relaterer seg i hovedsak til tidligere perioder og var delvis hensyntatt i budsjett for 2024, men først mottatt i 2025. En vesentlig del av avviket er dermed knyttet til engangseffekter, men underliggende drift viser samtidig god budsjettkontroll med kun mindre avvik fra øvrige kostnadsposter. Finanskostnadene er også noe lavere enn budsjettert. Deler av årets overskudd er benyttet til å dekke tidligere opparbeidet underskudd, slik at resultatet isolert sett fremstår noe

sterkere enn den reelle likviditetsutviklingen tilsier.

Rentenivået har i 2025 vært høyt, men med en svak nedgang gjennom året. Styringsrenten ble redusert fra 4,5 % til 4,0 %, noe som har gitt noe lavere finanskostnader mot slutten av året, men nivået er fortsatt høyt sammenlignet med tidligere år.

Felleskostnadene ble økt med 7,26 % fra 1. februar 2025 som følge av et økt kostnadsnivå og et nødvendig behov for å styrke borettslagets økonomi på kort sikt. Det var på tidspunktet et særlig behov for å bedre den økonomiske situasjonen. Det er i tillegg gjennomført en mindre justering på 2,5 % fra januar 2026.

Det er i løpet av året ikke gjennomført større, ekstraordinære vedlikeholdstiltak utover ordinær drift, og det har heller ikke vært behov for dette.

Styret vurderer at borettslaget per i dag har en god balanse mellom inntekter og kostnader som følge av økningen i felleskostnader. For 2026 er det imidlertid planlagt flere nødvendige vedlikeholdstiltak. Disse vil bli finansiert gjennom opptjente midler og i noe grad økt låneopptak. Dersom kostnadsutviklingen holder seg innenfor planlagte rammer, vurderer styret at det ikke vil være behov for ytterligere økninger i felleskostnadene i 2026.

Detaljer om regnskapet vil bli gjennomgått på årsmøtet. Styret vil her blant annet redegjøre nærmere for resultatet, forventninger knyttet til vannmålere, samt presentere og gjennomgå planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Touchcom portsystem

Da dagens styre overtok rett før sommeren 2025, var det fortsatt enkelte utfordringer knyttet til Touchcoms tavler og systemer. Situasjonen har imidlertid forbedret seg gradvis gjennom året. Responstiden er betydelig redusert, og de digitale løsningene fremstår som mer stabile og velfungerende. Forbedringene vurderes i stor grad å være et resultat av forrige styres systematiske oppfølging og loggføring av avvik og responstid. På bakgrunn av den positive utviklingen har nåværende styre ikke videreført denne loggføringen, da behovet ikke lenger anses som like stort.

Styret opplever at Touchcom nå er på god vei til å bli det systemet man opprinnelig forventet ved anskaffelsen. Samtidig gjenstår det fortsatt noe arbeid før løsningen fungerer optimalt og fullt ut oppleves som stabil for alle beboere. Styret vil fortsette å følge utviklingen i tiden fremover.

Energikartlegging

Asplan Viak AS har på oppdrag fra Åsly borettslag gjennomført en kartlegging av energiforbruket i borettslaget og vurdert konkrete tiltak som kan redusere energiforbruket. Prosjektet er støttet økonomisk av Enova. Rapporten er vedlagt.

Kort oppsummert kan vi konkludere at ingen av tiltakene som er vurdert vil redusere energiforbruket vesentlig. Med utgangspunkt i tabell 3-5 i rapporten, som viser lønnsomheten i tiltakene, sitter vi igjen med disse:

- Væske-vann-varmepumpe med grunnvarme til oppvarming av tappevann i langblokkene (9, 11, 13).
- Alternativt solcelleanlegg til oppvarming av tappevann i langblokkene (9, 11, 13).
- Solcelleanlegg til oppvarming av tappevann i punktblokkene (15, 17, 19, 21, 23).
- Oppgradering av avtrekksventilasjonen

Bygningsmessige tiltak anbefales ikke, med unntak av etterisolering av taket hvis taktekingen skiftes ifm. etablering av solcelleanlegg. Dette tiltaket vil, på samme måte som

etterisolering av gulv mot garasjekjelleren, bidra til mer stabil innetemperatur i leiligheter i øverste etasje og nederste etasje mot garasjekjeller. Uansett, ingen av disse tiltakene vil være lønnsomme.

Styret har gjennomgått rapporten, og med bakgrunn i investeringsbehov for tiltakene og den økonomiske situasjon, vedtok styret kun å innhente tilbud på nye avtrekksvifter på takene. I tillegg til å gi innsparinger, vil dette tiltaket også gi bedre inneklima i leilighetene. Andre tiltak vil fortløpende bli vurdert.

Vedlikehold

I mai ble det meldt om dårlig og varierende vanntrykk i nr. 15, 17 og 19. Dette skyldtes en defekt reduksjonsventil. Denne ble byttet av Sofienberg Rør, noe som stabiliserte vanntrykket.

I juni ble det meldt om vannlekkasje i garasjehimling på øvre garasjeplan i OB13. Dette skyldtes lekkasje fra tre punkter i taket. Dette ble reparert av Sofienberg Rør. Det ble ikke funnet lekkasje andre steder, men røropplegget er mer enn 40 år gammelt, så det kan oppstå igjen. Foreløpig har styret besluttet at ev. lekkasjer repareres lokalt, og avventer en totalvurdering av røroppleggene i borettslaget.

Styret har benyttet anledningen til å bytte stigeledning i deler av en oppgang ifm. renovering av bad. Det er aktuelt å skifte ut dårlige stigeledninger når beboere åpner vegger og kanaler ved renovering av bad. Dette vil være en del av totalvurderingen nevnt ovenfor.

I november ble ytterveggen i gjesteparkeringen ut mot gangveien påkjørt av bil. Veggen er rettet opp og forsterket med en ny impregnert bjelke. Det er planlagt å feste en kantstein på bakken ca. én meter innenfor ytterveggen for å hindre flere slike påkjørsler.

Det har vært problemer med mus som kommer inn i OB17 i berederrom nederst i trappeoppgangen. Det har vært en åpning i konstruksjonen under blokka. Alle åpninger er nå tettet (november). Samtidig er det undersøkt om det finnes tilsvarende konstruksjonsfeil andre steder, noe som ikke er funnet.

Det er også funnet spor etter mus i en leilighet nederst i OB21. Dette skyldtes konstruksjonshull i betongen som ikke ble tettet i byggefasen. Disse er nå tettet.

Det har vært noen problemer med låssystemet i ytterdørene (iLOCK). Dette skyldtes bla.a. bruk av feil type låssylinder i ei ytterdør til garasjen. Det har også vært behov for noen andre justeringer og utskiftninger av låsene i ytterdørene.

Brannvern

Det ble gjennomført kontroll av brannvern 9., 10. og 11. september. Av borettslagets 158 leiligheter var det bare 98 leiligheter (62% av leilighetene) hvor kontrollørene traff beoer hjemme og fikk gjennomført kontrollen. Dette er et altfor lavt antall, og styret har derfor til generalforsamlingen i 2026 foreslått endringer i husordensreglene som klarere definerer beboernes ansvar når det gjelder brannvern.

Det ble gjennomført supplerende kontroll 6., 7. og 8. januar i 2026, slik at det samlede antall leiligheter som er kontrollert for 2025 er 145 (92%). Dette er et langt bedre resultat, noe som gir et tilnærmet komplett bilde av brannvern i borettslaget. Ideelt sett skulle alle leiligheter vært kontrollert, noe som må være målsettingen ved senere kontroller.

Oppsummeringen av kontrollene viser at det er behov for 16 nye brannslukningsapparater til leilighetene. 14 i trappeoppgangene og 2 i felles sykkelrom i kjellere i OB9 og OB11. Det er registrert behov for 15 nye røykvarslere i leilighetene. Leveranse og montering

gjennomført i mars 2026.

Alle beboere har en del av ansvaret for brannvern. Oppstår det brann i én leilighet, vil det ramme langt flere enn bare den ene leiligheten. Det er derfor av stor betydning at alle bidrar til god brannsikkerhet i borettslaget.

Gjesteparkeringen

Det er registrert en del parkering i strid med bestemmelsene i gjesteparkering på nedre garasjeplan i Olaf Bulls vei 9, noe en del beboere har irritert seg over. Styret har derfor vedtatt nye regler for denne gjesteparkeringen, med virkning fra 1. desember 2025.

De nye reglene medfører en liten innskjerping av parkeringstiden ved at parkeringstiden reduseres fra 72 timer (tre døgn) til 48 timer. Etter at parkeringstiden på 48 timer har utløpt, er det 48 timer karantene til den samme bilen kan parkeres på nytt. Hver boenhet har mulighet til å benytte to gjesteparkeringsplasser med 48 timer parkering samtidig. Som alternativ til 48 timer parkering, kan man ha gjester som registrerer sin bil for 6 timer parkering. For slik parkering er det ingen begrensning i antall, så lenge det er plass, og heller ingen karenstid før ny parkering kan skje. Som tidligere er det ikke tillatt å parkere kjøretøy som benyttes av eller er registrert på beboer i Åsly borettslag i gjesteparkeringen.

Den største forskjellen er at biler som parkerer i gjesteparkeringen skal registreres elektronisk innen 15 minutter etter at bilen er parkert. Selskapet Unipark er engasjert for å gjøre stikkontroller. Eier av kjøretøy som har parkert i strid med disse bestemmelsene kan ilegges kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.

Betalingsløsning for elbilladere

Borettslaget har i 2025 inngått avtale med Elaway om leveranse av betalingsløsning for elbillading.

Tidligere har styret selv håndtert all administrasjon knyttet til strømforbruk for ladestasjonene. Dette har vært basert på en manuell prosess hvor fakturaer fra strømleverandør ble gjennomgått, og forbruket deretter fordelt på den enkelte beboer. Beboerne har betalt et månedlig a-kontobeløp, som har blitt justert gjennom en årlig avregning. Denne løsningen har vært tidkrevende og sårbar, og har lagt beslag på betydelige ressurser i styret.

I forbindelse med overgangen til ny løsning er det gjennomført en sluttavregning for samtlige ladestasjoner. Her er innbetalt a-konto sammenlignet med faktisk forbruk. Dette innebærer at enkelte beboere har til gode beløp, mens andre har utestående. Oppgjør vil bli gjennomført i tiden fremover. For beboere med større utestående beløp vil det bli lagt til rette for oppdeling av betalingen, men målsettingen er at alle forhold skal være gjort opp innen utgangen av 2026.

Den nye løsningen innebærer at fakturering og oppfølging av strømforbruk håndteres automatisk av Elaway. Dette gir en mer presis, rettferdig og effektiv fordeling av kostnader, samtidig som det reduserer arbeidsbelastningen for styret betydelig.

Elaway har i tillegg bidratt med god brukerstøtte gjennom sin hjelpetelefon, noe som har avlastet styret i det daglige arbeidet. Løsningen vurderes som mer robust og fremtidsrettet, og vil gjøre det enklere for fremtidige styrer å håndtere drift og administrasjon av ladeanlegget.

Oppussing av leiligheter, støy og husordensregler

I et borettslag med 158 leiligheter, hvor det jevnlig er nye beboere som flytter inn, vil det naturlig nok være behov for oppussing av leiligheter. Dette medfører støy og tilgrising av fellesarealer som kan irritere andre beboere, noe som også har skjedd i 2025.

Man må ha en viss toleranse for dette, men det er noen grenser som ikke bør overskrides. Husordensreglene har bestemmelser om dette, og hvis disse følges til punkt og prikke, vil konflikter unngås.

Styret har sett på behovet for en presisering av husordensreglene når det gjelder oppussing, noe som vil bli behandlet på årsmøtet 2026. Se også tema **oppussing** på Vibbo.

Arrangementer

Årsmøte (generalforsamling) ble avholdt 13. mai 2025. Antall stemmeberettigede som deltok var 43, i tillegg to stemmeberettigede med fullmakt.

Første søndag i advent, 30. november, gjennomførte vi adventarrangement med tenning av juletre. Julemusikk ved Grindbakken skoles musikkorps og servering av gløgg, pepperkaker og annet sноп. Julestemningen ble sikret ved et lite dryss av snø i forkant.

Vårens dugnad på uteområdene ble gjennomført 21. april i flott vårvær. Godt fram møte; i alt 53 deltakere. Solid innsats fra store og små, og det ble veldig fint etter vel utført jobb. Alle koste seg i vårsola, både under selve dugnaden og minglingen etterpå.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976788419, KLIENTNR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 304 732	4 460 420	5 305 000	5 305 000
Avgiftspliktige inntekter		173 750	355 168	260 000	260 000
Andre inntekter	3	33 166	50 277	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 511 648	4 865 865	5 615 000	5 615 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 064 812	-3 026 169	-2 939 000	-2 939 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	11	-22 773	-114 333	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 438	-67 125	-52 000	-53 560
Forretningsførerhonorar		-130 605	-125 580	-134 000	-140 030
Konsulenthonorar		-10 675	-31 373	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-204 625	-12 962	-25 000	-25 000
Forsikringer		-158 227	-121 839	-136 000	-136 000
Energi/fyring	8	-45 576	-52 486	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-1 329 239	-1 675 084	-1 253 500	-1 256 410
SUM DRIFTSKOSTNADER			-5 446 950	-5 004 500	-5 015 000
DRIFTSRESULTAT		311 678	-581 085	610 500	600 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	67 236	70 819	10 000	10 000
Finanskostnader		0	-162	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		67 236	70 657	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		378 914	-510 429	620 500	610 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-510 429		
Til opptjent egenkapital:		378 914	0		

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976788419, KLIENTNR. 190

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	8 343	31 116
Langsiktige fordringer		67 219	66 877
SUM ANLEGGSMIDLER		75 562	97 993
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 038	0
Andre kortsiktige fordringer	12	7 128	201
Driftskonto OBOS-banken		689 948	516 826
Skattetrekkkonto OBOS-banken		86 915	97 379
Sparekonto OBOS-banken		1 535 862	1 426 034
SUM OMLØPSMIDLER		2 324 926	2 040 439
SUM EIENDELER		2 400 488	2 138 433
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 801 714	1 422 800
SUM EGENKAPITAL		1 801 714	1 422 800
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 029	130 906
Skyldige offentlige avgifter	13	228 785	286 494
Annen kortsiktig gjeld	14	274 960	298 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		598 774	715 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 400 488	2 138 433

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2026

A. Som styremedlemmer for to år 2026-2028 foreslås:

Stein Aamlid

Olaf Bulls vei 11 A

E-post: saamlid@online.no

Bjørn Kåre Amdal

Olaf Bulls vei 13 C

E-post: bkamdal@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg

Styreleder:

Trond Korssjøen Berget

Olaf Bulls vei 21

E-post: trond@moster.no

Christian Hofmeier

Olaf Bulls vei 13 A

E-post: christian.hofmeier@gmail.com

Joakim Blicher

Olaf Bulls vei 11 A

E-post: Joakim.blicher@gmail.com

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Emil Bull

Olaf Bulls vei 13 B

E-post: berembull@gmail.com

Anders Langmyr

Olaf Bulls vei 9 A

E-post: anders.langmyr@gmail.com

Ingrid Dokmo

Olaf Bulls vei 11 C

Ingrid@dokmo.no

D. Som delegert til OBOS' generalforsamling for ett år foreslås:

Trond Korssjøen Berget

Olaf Bulls vei 21

E-post: trond@moster.no

Som vara for delegert til OBOS' generalforsamling for ett år foreslås:

Christian Hofmeier

Olaf Bulls vei 13 A

E-post: christian.hofmeier@gmail.com

E. Som valgkomité for ett år foreslås:

Siv Carlsson

Olaf Bulls vei 9 B

E-post: sivingelill@gmail.com

Sigrid Gjøtterud

Olaf Bulls vei 21

E-post: sigrid.gjotterud@gmail.com

F. Som delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:

Trond Korssjøen Berget

Olaf Bulls vei 21

E-post: trond@moster.no

Som vara for delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:

Christian Hofmeier

Olaf Bulls vei 13 A

E-post: christian.hofmeier@gmail.com

Åsly, 23. februar 2026

Valgkomitéen i Åsly BL

Siv Carlsson (s.)

Sigrid Gjøtterud (s.)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26

Selskapsnummer: 545 Selskapsnavn: ÅSLY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Åsly Borettslag org nr 950445815 vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006, endret 21.05.2015, 25.05.2020, 14.05.2022 og sist endret 23.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsly Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk og overløp på terrasse og balkong.

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

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

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

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

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

(9) Ved oppgradering/rehabilitering av bad som omfatter endring/påvirkning av sluk og vannrør skal dette varsles skriftlig til styret minimum 4 uker før arbeidene igangsettes. Det skal bare benyttes godkjente håndverkerselskap med ansvarsrett. Styret kan pålegge at arbeidet gjennomføres i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, BVN.

(10) Ved uttak av ny(e) strømkurs(er) fra sikringsskap som er synlig i fellesareal og/eller bryter brannmur skal dette varsles skriftlig til styret minimum 4 uker før arbeidene igangsettes. Det skal bare benyttes godkjente håndverkerselskap med ansvarsrett. Arbeidene skal gjennomføres i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for brannsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer og høyst like mange som faste medlemmer..

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, minimum 1 gang i kvartalet. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Åsly borettslag

Gjelder fra 1. desember 2025

Vedtatt på generalforsamling 22.05.1995

Revidert på generalforsamling 13.05.2004

Revidert på generalforsamling 22.05.2014

Revidert på generalforsamling 31.05.2017

Revidert på generalforsamling 15.05.2018

Revidert på generalforsamling 02.06.2020

Revidert i styremøte 07.10.2025

Andelseier/beboer plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, oppslag eller publisert på hjemmesiden har samme gyldighet som husordensreglenes bestemmelser.

Vaktmestersentralen har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene følges.

Henvendelse til styret i anledning av brudd på husordensreglene skal skje skriftlig (e-post).

2. Almennelige ordensregler

For å sikre rømningsveier kan kun barnevogner, rullator og rullestol settes i gangen, og da slik at det ikke er til hinder for fri passasje.

Tilsvarende skal det ikke settes noe i kjellerne i blokkene 9, 11 og 13 som hindrer fri passasje.

Det er innendørs felles sykkelparkering for alle beboere i kjeller eller i sykkelboder. Det skal bare brukes felles sykkelparkering for egen blokk/oppgang. Sykler som parkeres skal være i bruk.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper eller sengeklær.

Ytterdører og dører til kjeller skal holdes låst. Likeledes dørene til det lukkede garasjelegget. Anvisninger gitt på skilt skal følges.

Røyk/taklukene skal alltid være lukket og ikke brukes til å luften på varme dager (øker brannfaren).

3. Regler om ro i leiligheten

Det skal generelt være ro i leilighetene mellom 21 og 07, dette inkluderer støyende husarbeid. Generell ro utvides til kl. 23 på fredag og lørdag kveld.

Støyende oppussingsarbeider begrenses til mellom 08 og 18 på hverdager, med innstramninger i helgene.

Følgende regler gjelder:

Dag	Generell ro fram til kl.	Arbeid start	Arbeid slutt	Generell ro etter kl.
Mandag	07	08	18	21
Tirsdag	07	08	18	21
Onsdag	07	08	18	21
Torsdag	07	08	18	21
Fredag	07	08	18	23
Lørdag	10	10	18	23
Søndag/hellig	10	Ikke tillatt	Ikke tillatt	21

4. Varsling om arbeider

Ved planlagte oppussingsarbeider som vil medføre støy, stor aktivitet i oppgangen eller andre mulige forhold som kan være til sjenanse for naboer, skal styret kontaktes god tid i forveien med oversikt over planlagt arbeid og tidsrom for gjennomføring. Spesielt for særlig støyende arbeid (pigging av baderomsgulv, langvarig boring i betongvegg, o.l.) skal dette konsentreres i tid med maksimal varighet på to (2) uker. Varighet ut over dette må avtales med styret på forhånd.

Beboere skal varsles minimum én (1) uke før arbeidene starter med oppslag på tavlen i oppgangen som spesielt angir eventuelle støyende perioder med både oppstart og slutt.

Ved særlig støyskapende arbeid skal det henges opp et skriv i samtlige oppganger i den angjeldende blokk for nr. 9, 11 og 13 da støy forplanter seg lett i hele bygningen. Støyskapende arbeid skal følge 'Regler om ro i leiligheten'.

5. Regler for kjøring

Kjøring med motorvogn innenfor bommene på borettslagets gangveier er ikke tillatt. Unntak gjelder for kjøring av syke og bevegelsehemmede, møbel- og flyttransport samt transport av store mengder bagasje. Etter passering av bommene skal det påses at disse lukkes.

Kjøring på gangveiene skal skje maks. i gangfart, dvs. inntil 5 km/t.

6. Regler for parkering

Biler og andre motorkjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets uteområde. Enhver hensetting av motorvogn er forbudt, selv om føreren ikke forlater kjøretøyet. Unntak er kortest mulig stans for av- og påstigning eller av- og pålessing.

Parkering for beboere

Hver leilighet disponerer én (1) parkeringsplass i garasjeanlegg under blokk 9, 11 og 13.

For beboerparkeringen gjelder følgende regler:

- Kjøretøyet og ev. gjenstander skal parkeres innenfor oppmerket plass.

- Det er ikke tillatt å lagre brennbare ting bortsett fra bildekk, takboks og kajakk eller kano på/ved parkeringsplassen. Borettslaget v/styret kan etter søknad i spesielle tilfelle gi dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av plassen.
- Beboer plikter å fjerne kjøretøyet på anmodning for rengjøring, oppmerking, vedlikehold ol.
- Elbiler skal bare lades på godkjente ladestasjoner og etter avtale med styret. Det er ikke tillatt å lade el- og hybridbiler på det vanlige strømmettet.
- Beboere som ikke trenger sin plass, kan leie eller låne denne ut til andre andelseiere i Åsly borettslag. Utleie eller lån til andre enn beboere i Åsly borettslag tillates ikke.

Borettslaget disponerer noen ekstra plasser som kan leies. Disse plassene fordeles etter søknad, og tildeles blant søkerne etter ansiennitet i borettslaget. Det er kun mulig å leie én ekstra plass per andel. Beboere med særskilte behov kan prioriteres.

Parkering for gjester

Gjester kan parkere kjøretøy på anviste gjesteparkeringsplasser i nedre garasje i Olaf Bulls vei 9 eller på parkeringsområdet på andre siden av Olaf Bulls vei. Vær oppmerksom på at innerste delen av området tilhører Liabakken sameie.

For gjesteparkeringen i nedre garasje i Olaf Bulls vei 9 gjelder følgende regler:

- Plassene kan kun brukes av gjester til beboerne i Åsly borettslag.
- Gjester kan benytte plassene i maksimalt 48 timer. Etter 48 timer parkering er det 48 timer karantene før ny parkering kan skje.
- Hver beboer (leilighet) kan benytte to gjesteparkeringsplasser samtidig med inntil 48 timer parkering.
- Gjester kan alternativt benytte plassene inntil 6 timer. Ved korttidsparkering inntil 6 timer er det ingen karantene før ny parkering.
- For korttidsparkering inntil 6 timer er det ingen begrensninger i antall plasser hver beboer kan benytte, så lenge det er ledig plass.
- Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket felt.
- Kjøretøyet skal registreres på nettstedet <https://leie.pservice.no> . Registreringen må skje innen 15 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Både gjest og beboer som denne besøker er ansvarlig for at kjøretøyet registreres i appen.
- Instruks for registrering finnes på Vibbo.
- Eier av kjøretøy som ikke er registrert på nettstedet <https://leie.pservice.no> kan ilegges en kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.
- Kjøretøy tilhørende beboere i Åsly borettslag tillates ikke å parkere på disse gjesteparkeringsplassene. Overtredelse kan medføre en kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.
- Styret kan ved behov kortvarig omdisponere bruken av plassene.
- Biler fra hjemmehjelpen i Oslo kommune omfattes ikke av disse bestemmelser.

7. Brannvern

Enhver beboer er ansvarlig for å ha tilstrekkelig antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer. Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet.

De leiligheter som har rømningsvei via bod skal alltid holde disse fri for rømning.

Trappeoppgangene er definert som rømningsvei og må holdes åpen for fri ferdsel. Det gjennomføres regelmessig brannvernsinspeksjon i hver leilighet i regi av borettslaget.

Beboere er pliktig til å sette seg inn i brannvernsinstruksen, se hjemmeside og oppslag i inngangspartiet.

8. Dyrehold

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også i trappeoppgangene.

Hundeeiere skal straks fjerne ekskrementer etter hunden i borettslagets område. Hunder og katter må holdes unna barnas sandlekeplasser.

Katteeiere må påse at katten ikke klarer å komme over til naboens terrasser/verandaer.

Hunder og katter må ikke luftes på verandaene eller terrassene uten oppsyn.

Klager vedrørende dyreholdet kan, etter at det er tatt opp direkte med eier av dyret, formidles til borettslagets styre. Kun skriftlige klager vil bli behandlet (e-post).

9. Sjøppel

Kommunens retningslinjer for behandling av søppel skal til enhver tid overholdes. Husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakter/luker. Sjøppelet må pakkes forsvarlig inn.

Det er ikke tillatt å kaste brennbare eller etsende ting i husholdningsavfallet. Det skal ikke oppbevares søppelposer eller papiravfall i trappeoppgangen. Glass og metall sorteres og kastes i dertil oppsatte containere. Spesialavfall, som kjemikalier, maling og elektriske artikler må leveres på godkjent mottak.

Hvis en søppelsjakt/papircontainer er full/utilgjengelig skal søppelet kastes i annen sjakt/container, eventuelt oppbevares i leiligheten til søppelet kan avhendes på riktig måte.

Sjøppel skal ikke hensettes ved søppelsjaktene/papircontainerne.

Ved vår- og høstdugnad vil det som hovedregel settes ut container hvor beboere kan kaste større objekter som ikke er spesialavfall.

10. Renhold

Vask av trappeoppganger gjøres av renholdfirma, men beboerne plikter å holde kjellerboder og kjellerganger rene og ryddige.

11. Ansvar for fellesareal

Alle beboere har et ansvar for å holde fellesareal rene og pene og ikke påføre beplantning, lekeapparater eller annet felles utstyr skade.

Ved oppussingsarbeider påhviler det beboer et særlig ansvar å holde orden på fellesareal både ute og inne, herunder holde rømningsveier frie.

Når oppussing fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes, om nødvendig daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring/fjerning av avfall på beboers bekostning dersom påbudet ikke følges.

Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing/inn-utflytting kan styret belaste beboer for reparasjonskostnader, jmfør borettslagets vedtekter paragraf 5-3 *Utbedringsansvar og erstatning*.

12. Vann Varme Sanitær (VVS)

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser. Det må ikke foretas lufting av kjeller slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

Ved lengre fravær skal stoppekranene i leiligheten stenges.

Alt arbeid på VVS skal følge de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og utføres av godkjent firma med ansvarsrett.

13. Elektriske anlegg

Andelshaver er ansvarlig for at det elektriske anlegget fra og med sikringsskap og inn i leiligheten til enhver tid er i henhold til gjeldende lover og regler.

Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

Borettslaget er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesområder og til sikringsskapene.

14. Terrasser og balkongkasser

Beboerne skal holde dekker, vannrenner, sluk og avløp på terrasser fri for jord og lignende slik at vannet kan renne fritt. Ved tett avløp på taket av boden skal vaktmester kontaktes for utbedring. Likeledes skal avløp fra blomsterkasser holdes åpne.

Det må ikke være trær og store busker i blomsterkassene da disse ikke er beregnet for dette. Beplantning skal være innenfor blomsterkassens ramme.

15. Grilling på terrassene/verandaene

Ved grilling på terrassene eller verandaene skal det kun brukes gass- eller elektrisk grill.

Grill med trekull er ikke tillatt. Dette av hensyn til ubehagelig lukt og røyk, samt brannfare.

Beboerne skal til enhver tid ta hensyn til naboene under grilling slik at ikke ubehagelig lukt og røyk oppstår.

16. Regler for montering av parabolantenne

Parabolantenner skal monteres mest mulig enhetlig og skjult.

Parabolantenne tillates montert på terrassesiden, på levegg eller bodvegg som gir fri utsikt mot øst.

Uten begrunnet søknad og godkjenning fra styret, skal ikke parabolen ha en diameter større enn 80 cm.

Det er ikke anledning til å montere antenneutstyr på tak og bodtak eller på braketter som stikker ut fra fasaden.

17. Maling utvendig

Beboere skal ikke male utvendige vegger i andre farger enn det som bestemmes av borettslaget. Utvendige vegger vil bli malt for borettslagets regning i henhold til bestemte vedlikeholdsintervaller.

18. Leiekontrakten og vedtektene

Det vises for øvrig til leiekontrakten og vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens og vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, fremleie og veggdyrkontroll.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLERSGT. 19** OSLO 5 * 115060
OV/TB

KOPI

Oslo, den 4.8.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Onr. 33 bnr. 2169 Olaf Bulls vei 9 a b c, Oslo 3
Arbeidets art
Nybygg
Bygningens art
Boligblokk med garasje
Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Ansvarshavende
Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

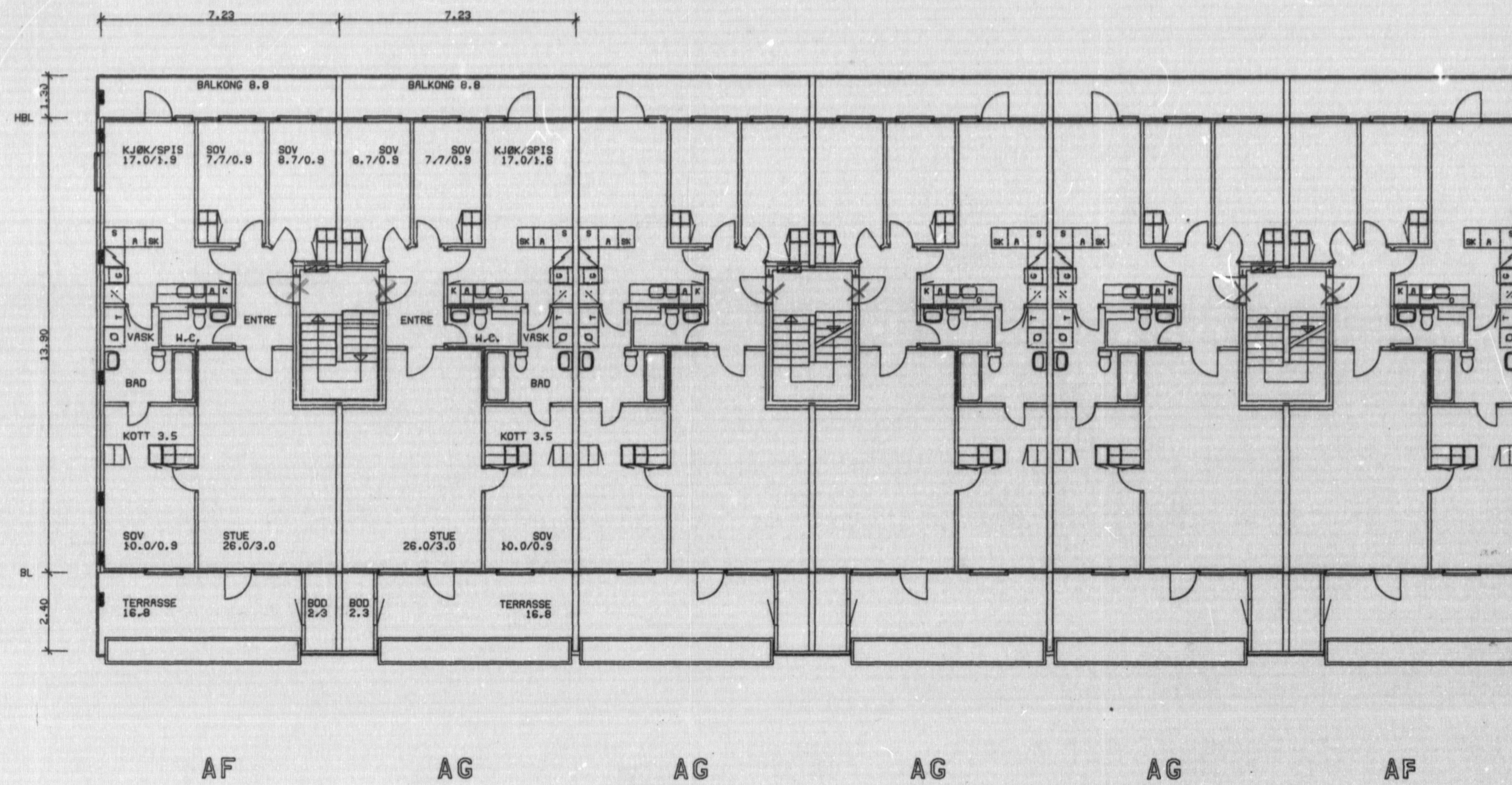
Journalnr.
80/2166
Avsluttende synsforretning
3.5.1983

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsjefen

Olav Vevle



6

REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

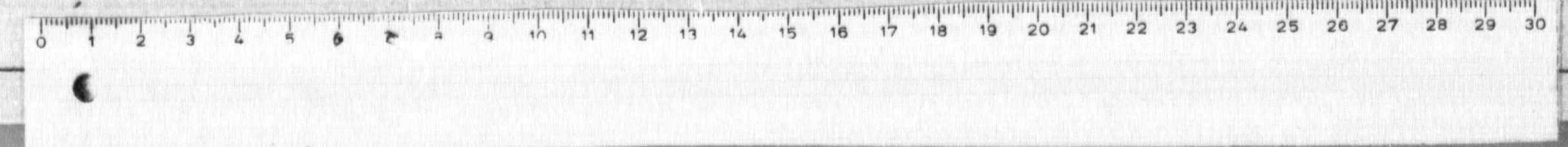
PROSJEKT **VOKSEN SKOG**

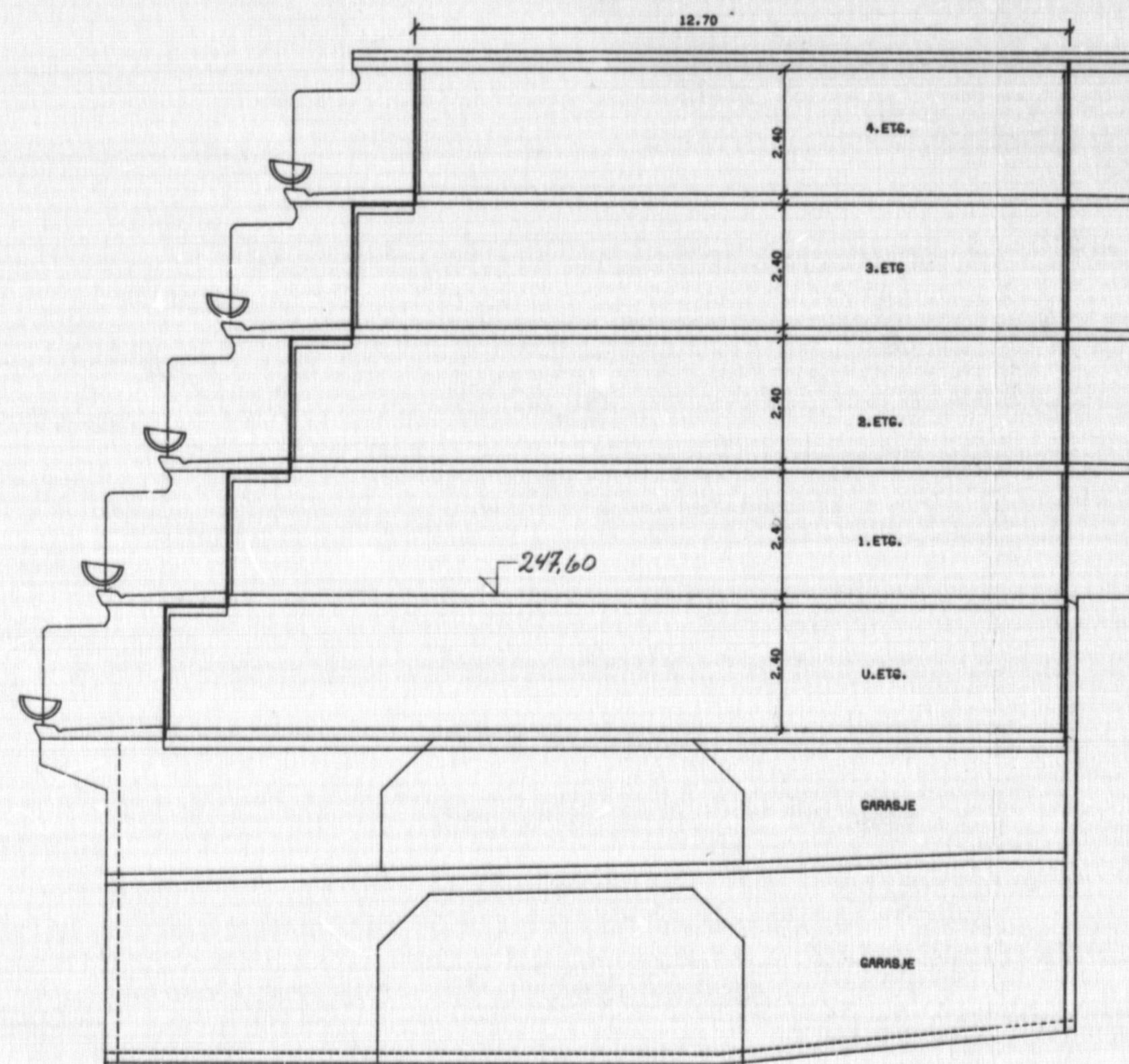
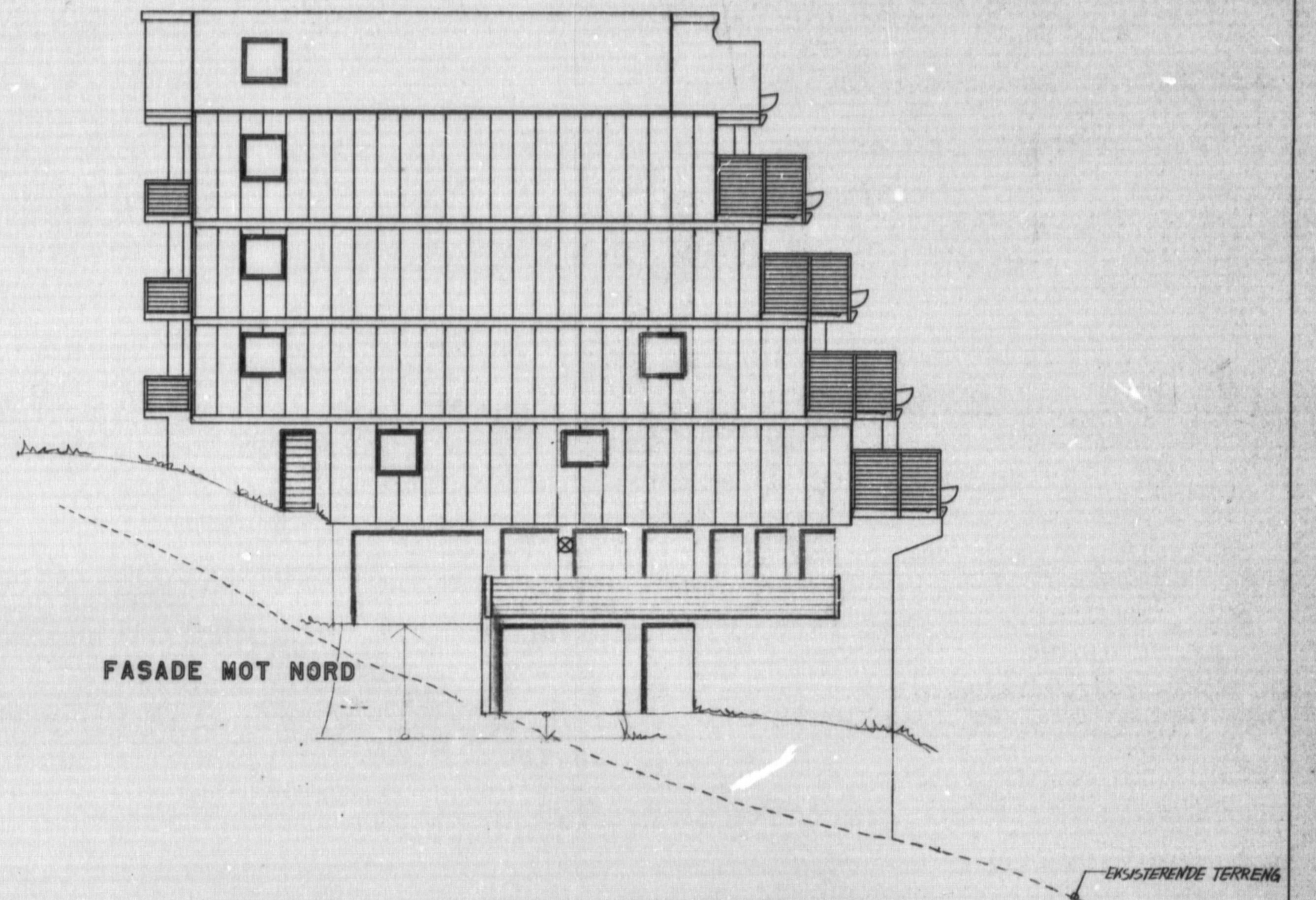
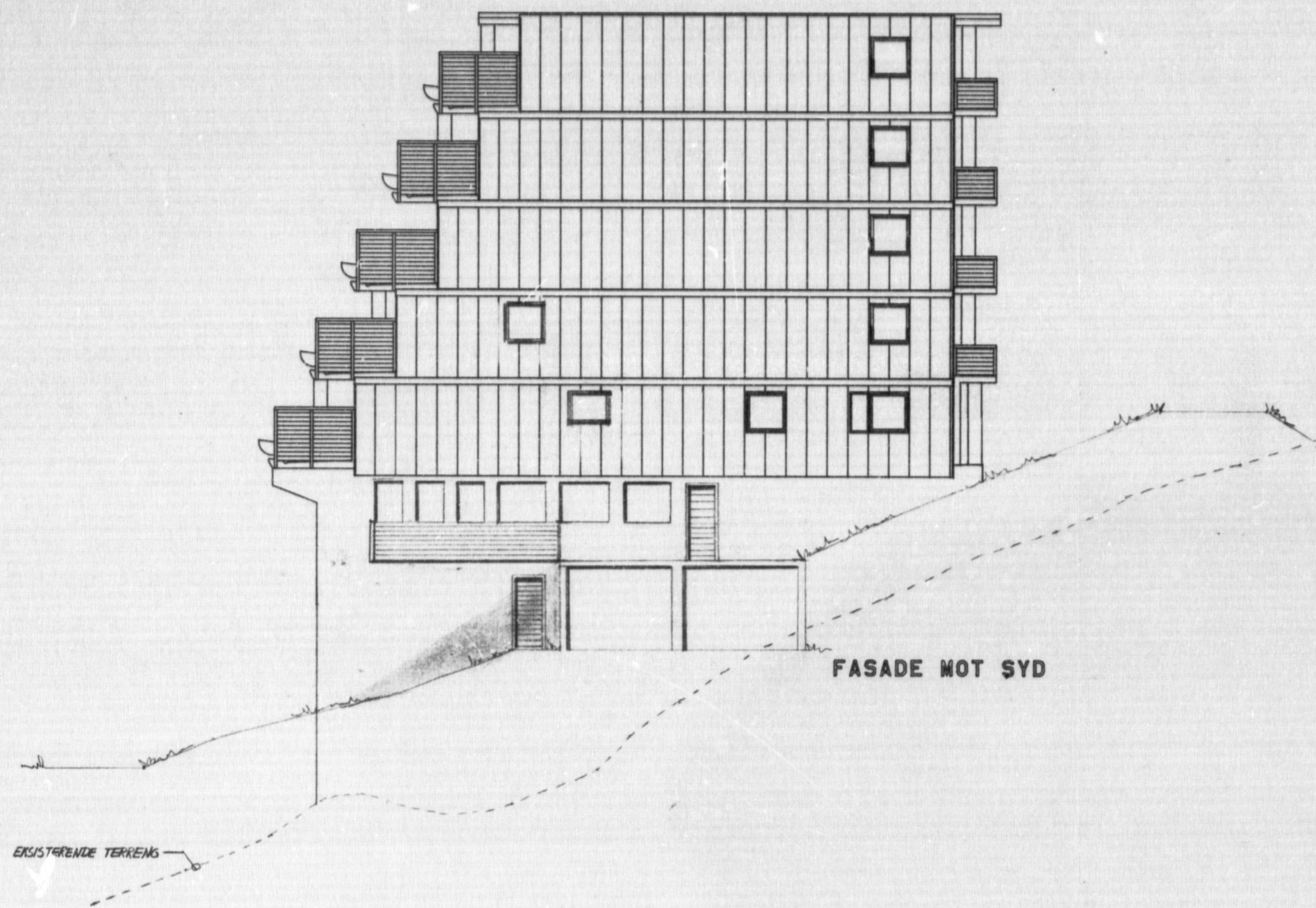
FELT **F** GARDS NR. **33** BRUKS NR. **988**

TEGNING OMFATTER
PLAN 3. ETASJE

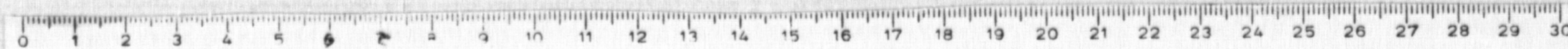
MÅL **1:100** DATE **10/6/80** TEGNET AV **J. AUSTRØM** KONTROLL
PROSJEKT NR. **1500.A** GRUPPE HUSNR. **15** NR. **6** REV.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X





SNITT



OGG LØSNINGSKONTROLLE
MOTTATT
-4 JUNI 1982

15

REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
C	5/5-82	Korrigert vinduer	R.S.	JA
B	1/10-81	Uthendig belussning	RB	
A	1/13-81	Korrigert fasader	A.G.	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **VOKSEN SKOG**

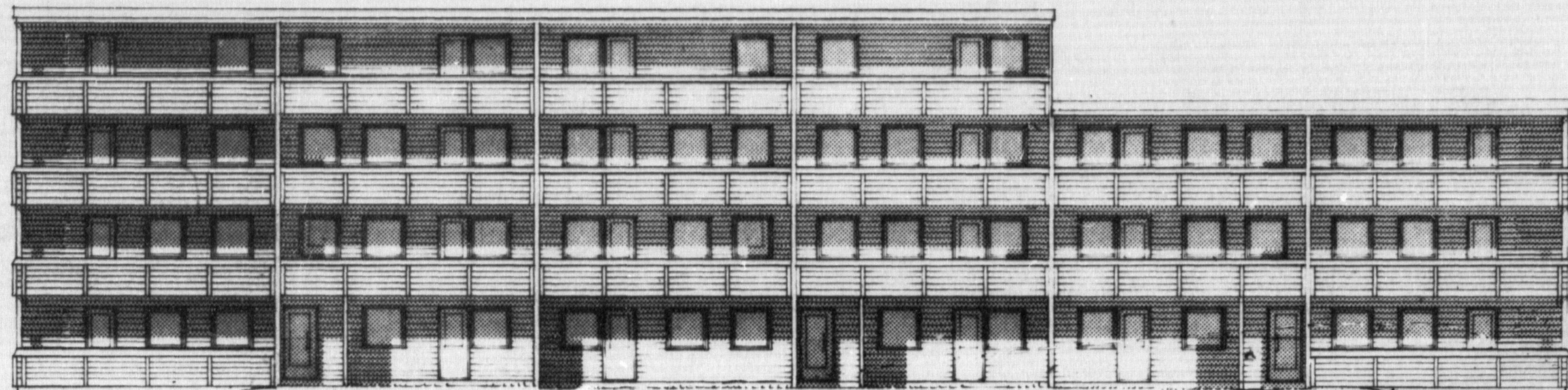
FELT **F** GARDS NR. **33** BRUKS NR. **988**

TEGNING OMFATTER
**SNITT
OG GAVLFASADER**

MAL 1:100 DATO 27.6.80 TEGNET AV J. RUSTAD KONTROLL RB

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
TEGN. NR. **1500.A.15.9.C**

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



FASADE ÖST



FASADE VEST

BYGGKONTROLL
MOTTATT
- 4 JUNI 1982

16

REV.	DATE	REV. OMFATT	REV. AV	KOMM.
C	3/6-82	Korrigert fasader	M.S.	ZA
B	1/9-81	Utredning belagsmål	RB	
A	1/11-80	Lukket kulvert	RB	

SELVAAG-BYGG

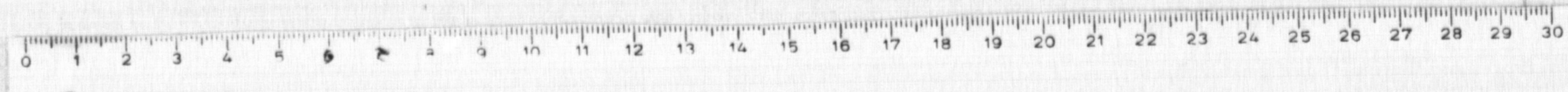
PROSJEKT **VOKSEN SKOG**

BYGGERI 33 BRUKS NR. 988

TEGNING OMFATTET **LANGFASADER**

SKALA 1:100 Dato 2/7-80 TEGNER JIV KONTROLLER RB

TEGN. NR. 1500 A 15 8 C



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Nabolagsprofil

Olaf Bulls vei 9A - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsly	2 min	🚶
Linje 42, 42N, 45	0.2 km	
Voksenlia	18 min	🚶
Linje 1	1.3 km	
Røa	5 min	🚶
T-bane, buss	2.9 km	
Majorstuen	12 min	🚶
T-bane, buss, trikk	7.1 km	
Skøyen stasjon	14 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer	7.2 km	

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
531 elever, 22 klasser	0.3 km	
Bogstad skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
392 elever, 22 klasser	1.6 km	
Voksen skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
505 elever, 25 klasser	2.3 km	
Hovseter skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
699 elever, 42 klasser	2.9 km	
Midtstuen skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
531 elever, 31 klasser	3.9 km	
Persbråten videregående skole	7 min	🚶
650 elever, 25 klasser	3.8 km	
Ullern videregående skole	12 min	🚶
530 elever, 20 klasser	6.9 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

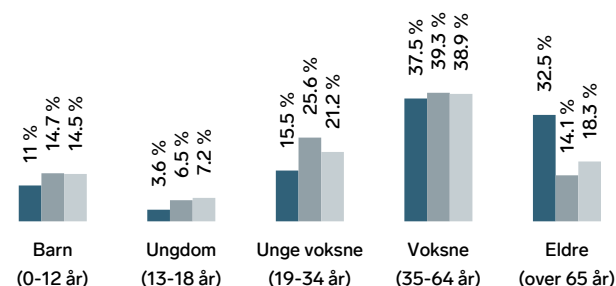
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
53 barn	0.2 km	
Liabakken barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
48 barn	0.5 km	
Måltrosten barnehage (0-5 år)	18 min	🚶
70 barn	1.5 km	

Dagligvare

Kiwi Bogstad	14 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.2 km	
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min	🚶

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



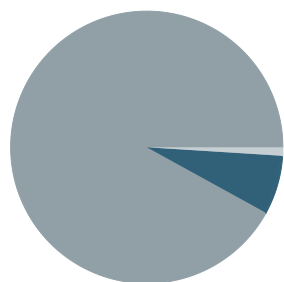
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Grindbakken skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km
Bogstad camping balløkke	1 min
Ballspill	0.7 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	26 min
EVO Røa	4 min

Boligmasse



7% rekkehus
92% blokk
1% annet

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

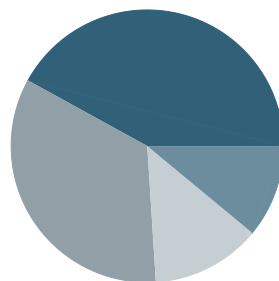
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Røa Senter	4 min
Vitusapotek Røa	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder
34% 6-12 år
13% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

51%

Grindbakken/Ilabakken
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Adresse

Olaf Bulls vei 9A, 0765 OSLO

Dato for energimerking
13.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-295554

Bygningskategori
Boligblokker

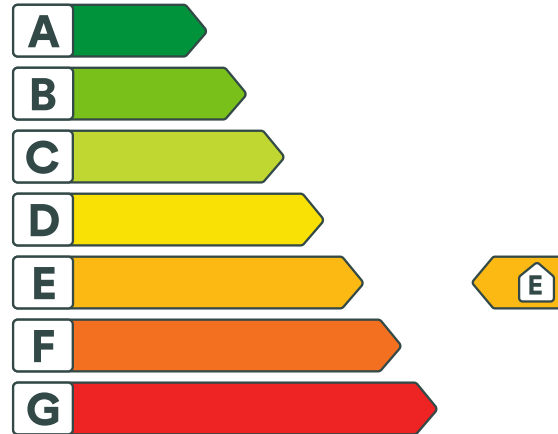
Bygningsnummer
80871457

Gårdsnummer
33

Bruksnummer
2169

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0301



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1982

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
97,0 m²

Oppvarmet bruksareal
90,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
230,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
230,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 733 kWh



Olaf Bulls vei 9A, 0765 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Olaf Bulls vei 9A, 0765 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>