

Tilstandsrapport

📍 Selma Ellefsens vei 3 G, 0581 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 501

Andelsnummer 302

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12699-2208

Eiendomsverdi ref nr: OJ1522

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne nyere leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene. Stuen og soverom har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med heis fra 2021, bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med pusssystem og/eller teglstein/panel. 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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater /malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll viser 5 mm skjevhet i stue og 3 mm i soverom.

Nivå av analysen:

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 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

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ja.

Type: Modulbad – Probad prefabrikkerte baderomsmoduler. SINTEF-godkjent.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm, dusj med fall 1:100.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Mapei Mapeguard WP 90 system, SINTEF TG 20575 eller Mapegum WPS påstrykningsmembran system SINTEF TG 2402). Opplysninger fra dokumenter fremlagt.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, heldekkende benk, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

- Selger har i sin eiertid montert oppvaskmaskin med waterguard.

Utført av Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg i boligen med rør i rør system. 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 utstyrsgupper 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 baderom.

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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. Ingen avvik registrert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

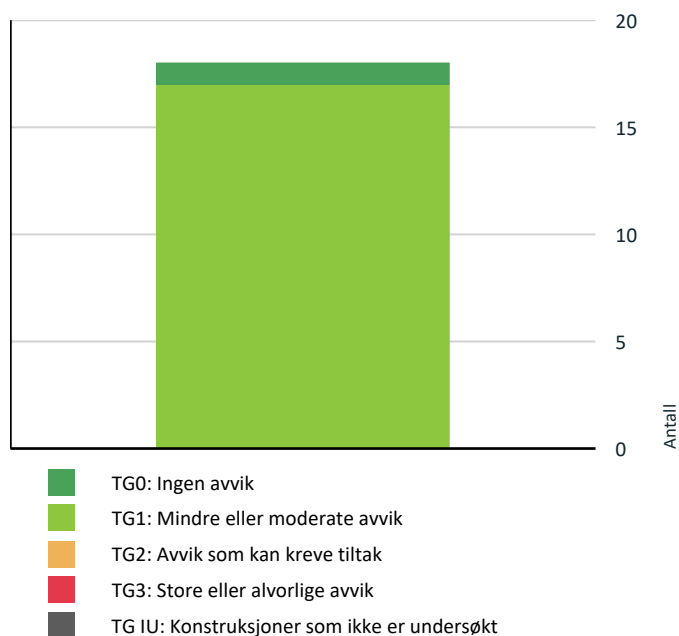
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besikket 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. 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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering. Doble balkongdører med glass. Svalskjerm for soverom montert i selgers botid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue og soverom. Oppmålt til cirka 9m2. Elektrisk markise, belysning og stikkontakt på vegg. Rekkverk ca 1200mm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater /malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll viser 5 mm skjevhet i stue og 3 mm i soverom.

Nivå av analysen:

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 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

8. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ja.

Type: Modulbad – Probad prefabriserte baderomsmoduler. SINTEF-godkjent.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

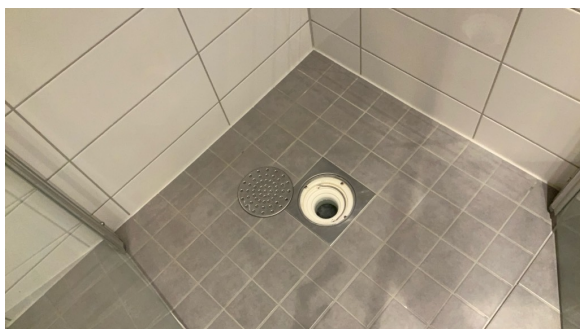
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm, dusj med fall 1:100.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Mapei Mapeguard WP 90 system, SINTEF TG 20575 eller Mapegum WPS påstrykningsmembran system SINTEF TG 2402). Opplysninger fra dokumenter fremlagt.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, heldekkende benk, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

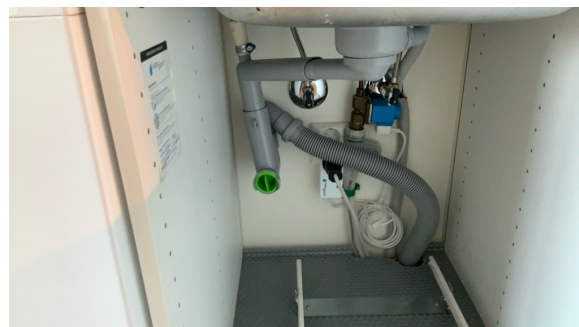
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

- Selger har i sin eiertid montert oppvaskmaskin med waterguard. Utført av Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS.

Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS			FAKTURA		11241	
Rørledningsveien 16, 1st 110			Faktura dato:		03.10.2021	
0955	OSLO	Telefon: 22254678 Mobil: 93594955 Bank: 15038757946 E-post: roror@rro.no	Faktura nummer:		17.10.2021	
Selvbetalt Nybygg			Kundens nummer:		36425	
Selma Ellefsens Vei 3G 0581 OSLO			NO 918700013 MVA Foretaksgaranti:			
Drifts ref.	Var ref.	Medio Oslo	Prosjekt nr.	1068	Prosjekt nr.	0581 OSLO
Navn:	Tittel	Emne	Arbeid	Pris	Mva	Sum eks mva
Montering av oppvaskmaskin i vannvask på kjøkken og tilkobling av vaskemaskin på bad						
844794	12 WATERGUARD WATERSTOPP AUTOTEST	87K	1,00	1 700,00	25,00	1 700,00
10	Arbeid løst	114E	3,00	750,00	25,00	2 250,00
30	Benkeplate	87K	1,00	450,00	25,00	450,00
30	Oppvaskmaskin	87K	1,00	0,00	0,00	0,00
Sum eks mva				MVA grunnlag	MVA sk.	
4 300,00				4 300,00	1 075,00	Sum inkl mva
						4 425,00



Kvitting for arbeider 2021

Tilstandsrapport

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen med rør i rør system. 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 utstyrsgupper 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 badetrom.



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

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAKS/GIVER/KUNDE		ANLEGG/ADRESSE	
Firma/Navn	Utem bolig AS, OSLO	Firma/Navn	Utem bolig AS, OSLO
Kontaktperson		Adresse	Selma Ellefsensvei 3G
Adresse	Hammerberg veg 1	Postnr/Sted	0581 Oslo
Postboks		Husnr/Bokstevn	3 G
Postnr/Sted	0179 Oslo	Boligsjappe ID	
Telefon			
Epost			
Kundens ID			

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Fåleget dato	Avalisert dato / Planlagt fortlg
39629	01.08.19	30.04.21

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	Bruvold Norge AS And Oslo Elektro
Kontaktperson	Atle Sengbusch
Adresse	Østve Alen vei 10



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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. Ingen avvik registrert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

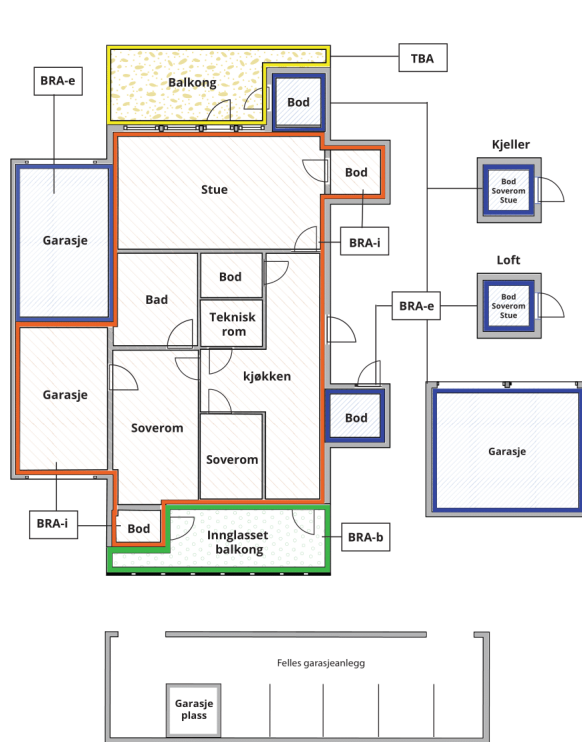
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
8. Etasje	48			48	9
Felles Kjeller		5		5	
SUM	48	5			9
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom		
Felles Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,5M.
Bod i kjeller ca 5m², merket 8025
Sykkelparkering.

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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: VVS arbeider 2021. Det foreligger kvittering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Sebastian Joakim Martin Nylund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	501		0	9537.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selma Ellefsens vei 3 G

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULVEN PARK BORETTSLAG	923254625			Nylund Sebastian Joakim Martin, Nielsen Silje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

302

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS			300 000	876
Kommentar Innbo forsikring. Bevis fremvist av selger.				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring bygg				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse		Vedtak om lovlig bruk av boligen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Ja
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (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/OJ1522>

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



Illustrasjon: LPO arkitekter.

Ulven Park Bolighåndbok

Ulven Park borettslag



Foto av fysisk modell: Nadia Franzen



Illustrasjon: Blaar

Innhold

1	Innledning.....	4
2	Brannalarmanlegg	7
3	Heiser	14
4	Ventilasjon.....	15
5	Sanitæranlegg – røranlegg.....	18
6	Elektroinstallasjoner	23
7	Boligens interiør	30
8	Veggoppheng.....	35
9	Balkonger – leiligheter	36
10	Parkeringsanlegg	37
11	Sportsboder	38
12	Avfallshåndtering	39
13	Postkasser	41
14	Dørautomatikk.....	42
15	Lås og nøkler	43
16	Felles takterrasser.....	46
17	Fellesrom.....	47
18	Gårdsrom	48
19	Vedlikehold	49
20	Huskeliste for beboere.....	50
21	Beboerportal Ulven Park.....	51
22	Reklamasjoner	53
	Notater	58



Illustrasjon: Bloor

Velkommen hjem!

Det gleder oss i Ulven Bolig AS å kunne ønske deg velkommen i din nye leilighet i Ulven Park Borettslag. Vi håper du vil trives!

En god forutsetning for å trives er å gjøre seg godt kjent med hvordan din bolig fungerer. Denne bolighåndboken inneholder et utdrag om drift og vedlikehold (DV) av din leilighet, og som vi håper gir svar på det aller meste omkring det. Vi tar forbehold om eventuelle skrivefeil eller feil opplysninger i bolighåndboka. Se derfor komplett FDV i InAttika for din leilighet.

En komplett forvaltning, drift og vedlikeholdsinstruks for din leilighet finner du i beboerportalen InAttika:

<https://www.agorainattika.no/web/Ulven-B2>

Styret har i tillegg tilgang til FDV-dokumentasjon for fellesarealer og -anlegg, tegninger, serviceavtaler med mer.

LYKKE TIL MED DITT NYE HJEM!

Med vennlig hilsen
Ulven Bolig AS

Gratulerer
med ny bolig!

1

Din nye leilighet

Ulven park borettslag

Ulven Park Borettslag består av 342 leiligheter fordelt på 2 hus.

- Huset kalt «Skrinet» har adresse Selma Ellefsens vei 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3J, 3K, 3L, 3M.
- Huset kalt «Prismet» har adresse Selma Ellefsens vei 5B.

Ulven Park Borettslaget inngår i Selma Ellefsens-vei Eierseksjonssameie. Under de to byggene og gårdsrommet ligger garasjeanlegg, sportsboder, sykkelparkering, samt tekniske rom. I plan 1 og 2 i Prismet ligger Ulvenparken kommunale Barnehage og den har adresse Selma Ellefsens vei 5A.

I Skrinet er det også 6 stk næringslokaler med utgang til Ulvenveien og som pr. dato eies av Ulven AS. Næringslokalene har adresse Ulvenveien 71, 73, 75, 77, 79 og 81.

Drift og vedlikehold av din leilighet

Borettslaget og Eierseksjonssameiet vil etter alle beboerne er innflyttet velge et styre til å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets felles-arealer. Utbygger har inngått nødvendige avtaler med eksterne leverandører for service og drift av bl.a. felles tekniske anlegg og brannvarslingssystem på vegne av borettslaget og eierseksjonseiet. Avtalene sikrer at nødvendige garantier i reklamsjonsperioden ivaretas.

Du som beboer har ansvaret for vedlikehold av din egen leilighet. Dette skrivet, omtalt fra nå av som «Bolighåndboken», gir en overordnet innføring. Mer utfyllende informasjon om din leilighet finner

du i FDV (Forvaltning, Drift og vedlikehold) i Boligportalen for din leilighet.

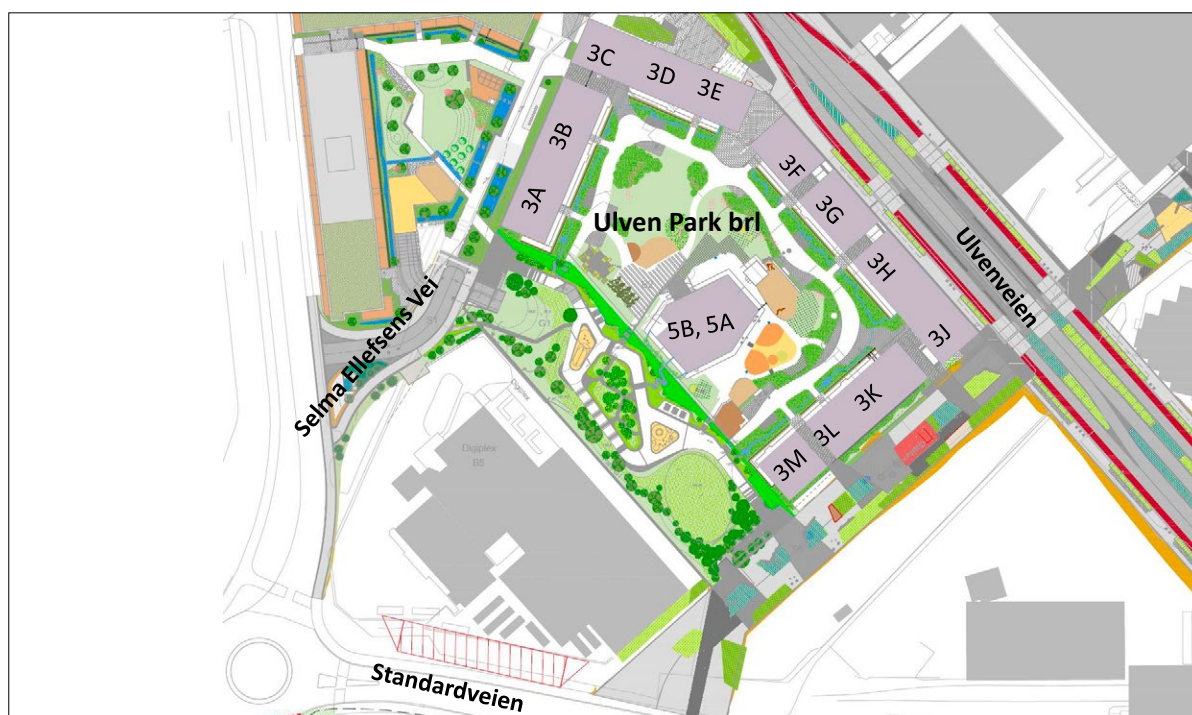
Der fremkommer viktig informasjon som du må sette deg inn i, men vi vet at dette er informasjon som kan være omfattende og som mange ikke rekker å gjøre seg kjent med i en hektisk flytteprosess. For å hjelpe deg litt på veien har vi derfor samlet en del viktig informasjon i denne bolighåndboken.

Oppbevar denne
bolighåndboken lett
tilgjengelig.
Bolighåndboken skal
følge leiligheten.

Adresser og plassering

Adressevedtak	Bygg/enhet	Inngang
Selma Ellefsens vei 3A	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3B	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3C	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3D	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3E	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3F	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3G	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3H	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3J	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3K	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3L	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3M	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 5B	Prismet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 5A	Barnehage i Prismet	Fra gårdsrom
Ulvenveien 71, 73, 75, 77, 79 og 81	Næring i Skrinet	Fra Ulvenveien

Utlipp fra adressevedtak av 12.04.20 fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten:



2

Brannalarmanlegg

Generell beskrivelse

Brannalarmanlegget på Ulven Park BRL – Selma Ellefsens vei eiersekjessonssameiet består av 14 angrepspunkter for brannvesenet. Disse er oppdelt i 5 hovedsentraler med tablå og 9 brannmannspaneler med tablå. Alle disse er fysisk plassert i inngangspartiet i hver oppgang på Plan 1.

Sentralene er plassert i oppgangene B, E, F, K og M. De øvrige oppgangene har brannmannspaneler.

Hver oppgang er dekket ved at brannanlegget er oppdelt i flere brannsløyfer pr oppgang som inneholder alle de ulike komponentene.

Brannalarmen utløses automatisk ved utløst sprinkleranlegg.

Brannsentralene utgjør samlet ett stort alarmanlegg ved at alle sentraler og tablåer «snakker» sammen elektronisk.

Det er røykdetektorer med sirene i alle leiligheter, fellesområder, heiser og bod/parkeringsanlegg samt flash-lamper og sirener som er plassert på takterrasser og i kjelleranlegg.

Brannanlegget har batteri-backup og det er ingen batterier som skal byttes lokalt noen steder.

Brannvarslingsanlegg i leilighetene

Brannanlegget er utstyrt med svært avanserte og «smarte» multi-kriterie detektorer for påvisning av brann, røyk og ulike gasser, stekeos etc. Disse vil ikke utløse en brannalarm uten at det er et reelt branntilfelle.

Utløst alarm og utløst sprinkleranlegg ved brann vil gå til vaktentral via Addsecure med varsling av brann til 110.

Uten tidsforsinkelse ser alarmorganiseringen slik ut:

- Utløst alarm i leilighet tilhørende Trapp A varsles med alarm i leiligheter tilhørende Trapp A.
- Utløst alarm i leilighet tilhørende Trapp B varsles med alarm i leiligheter tilhørende Trapp B.
- . etc
- . etc
- Utløst alarm i leilighet tilhørende Trapp M varsles med alarm i leiligheter tilhørende Trapp M og barnehage.

Se flere detaljer i FDV – InAttika!

Ifølge leverandør er det gjort tiltak mot uønsket alarm med plassering og avanserte meldere. Leverandør Siemens anbefaler likevel at dere setter på kjøkkenventilator ca. 30 sekunder før dere starter med matlaging på komfyr for ekstra forebygging mot uønsket alarm.

NB!

Husk at det ved eventuelt utløst uønsket alarm må luftes ut ved å åpne vinduer/dører, for å unngå at alarmen utløses flere ganger.

NB!

Beboere må **ikke** skru på detektorhode i leilighetene under noen omstendigheter, da dette vil kunne gi feilsignal i sentral nede ved ytterdør.

Hoved alarm må kun avstilles av instruert personell.



**Siemens Sinteso
brannalarm S-line**
Multikriteriedetektor
FDOOT241-A9



**Siemens Sinteso
brannalarm S-line**
Alarmsummer FDSB291

Det anbefales å sette
på kjøkkenventilator
ca. 30 sekunder før
dere starter med
matlaging på
komfyr!

Ved utløsning av sprinkelanlegg i leiligheten eller fellesanlegg vil alarmen i alle leiligheter utløses samtidig. Ved utløst alarm må alle beboere evakuere leilighetene umiddelbart.

Ved brann: Evakuer bygget og kontakt brannvesen telefon 110!

Brannvarslingsanlegg i fellesanlegg

Dersom det utløses en branndetektor i fellesarealer er det ingen forsinkelse og alarmen i alle leiligheter utløses med en gang.

Melderer / Røykdetektoren med alarmorgan som er montert i fellesarealer er av fabrikat Multikriteriedetektor FDOOT241-A9 fra Siemens.

I tillegg er det manuell brannmelder / detektor av fabrikat FDM226 ved rømningsdører som kan trykkes inn ved brann. Se produktblader fra Siemens for mer informasjon.

Ved brannalarm som er utløst fra manuell melder, må glasset byttes ut før alarmen kan tilbakestilles.



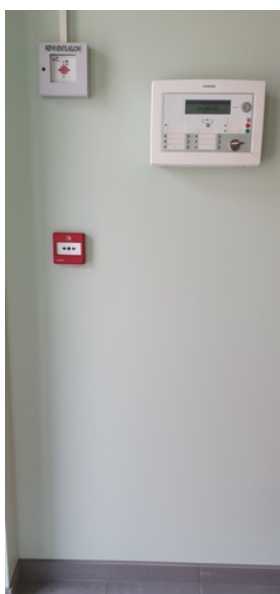
Melderer aktiveres ved å trykke tommelen mot midten av plastplaten i fronten!

Dersom det er en reell brann og alarmen ikke utløses inne i leiligheten, eller fellesanlegget, kan den manuelle melderer ved rømningsdører aktiveres!

NB!

Dette må ikke gjøres utenom ved en reell alarm, da dette vil utløse brannalarmen.

For å unngå at klokkene ringer mens man bytter glasset, kan klokkene avstilles.



Det er installert et brannvarslingsanlegg med sentral strømforsyning.

Brannalarmsentralen er installert i alle inngangspartier i blokkene ved inngangsdør i 1. etg. Anlegget overvåker trapper, fellesganger, boder, heissjakt, garasje og leiligheter.

Trapp

I toppen av trappene er det montert et anlegg for manuell åpning av takluke.

Garasje

Ved utløst brannalarm eller sprinkler vil full alarm gå i samtlige fellesarealer og leiligheter!

RØMNING - EVAKUERING

Ved utløst alarm må alle evakuere leiligheter og fellesområder umiddelbart!

Ring brannvesenet 110!

- Det skal rømmes ned trappen og ut av blokken. Behold roen og gå rolig!
- Sørg for at leilighetens inngangsdør er lukket!
- Er trappeoppgangen fylt med røyk/utilgjengelig skal denne ikke brukes. Alternativ rømningsvei er da via balkong/vindu hvor brannvesenet vil benytte stigebil til evakuering. Sørg for å gjøre deg til kjenne.
- Dersom dere oppholder dere i 9. etg. eller høyere og det brenner eller er røykfylt lengre nede i aktuelt tårn er det ekstra rømningsvei fra 9. etg. ut på takterrasse og over til annet trappetårn i nabotårn.
- Dersom dere befinner dere i garasje / kjeller / U.etg. / bodarealer er det rømningsvei opp til 1. etg. og ut.
- Heis skal **ikke** benyttes under brann. Når brannalarm utløses, vil heisen automatisk gå til utgangsplan og stanse. Inngangene D og H har i tillegg egne brannmannsheiser.

NB!

Det er viktig at det ikke plasseres noe foran dører i sluser/korridorer og at det ikke oppbevares brennbare gjenstander i trapperommet. Trapperommet er din vei ut av bygget i en nødsituasjon, og må holdes ryddig. Gangsoner i U1 må også holdes ryddig.

Brannvarslingsanlegget skal kontrolleres jevnlig og i henhold til instruks fra installatør. Eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av har tegnet egen serviceavtale for dette.

Rømningsveier er merket med grønt markeringslys ved dør.

Gjør deg kjent med rømningsveier, og sørg for at også dine barn er det!

Dersom det skal gjøres arbeider i leiligheten som utvikler røyk, støv eller lignende er det viktig at man forbereder dette for å unngå «falske – uønskede» brannalarmer. Forberedelsene kan være å informere Styret og om aksept og avtale med dem så kan det midlertidig dekkes til eller koble ut utvalgte detektorer og sørge for god utlufting og kontrollerte arbeider.

HUSK å fjerne eventuell tildekking og koble til igjen umiddelbart!

Manuell brannslukking

Hver leilighet er utstyrt med en håndslukker av typen pulverapparat. Pulverapparatet skal alltid være fritt tilgjengelig slik at det lett kan nås ved akutt behov.

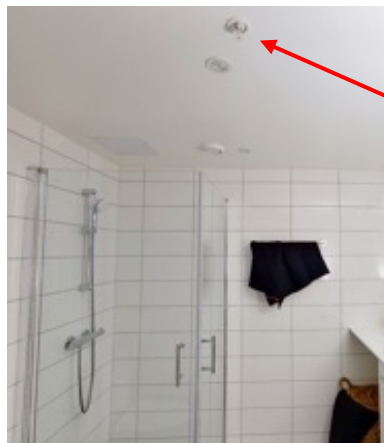
Sjekk at pil på apparatet er i grønn sone.
Pulverapparatet skal snus én til to ganger i året.
Se instruksjonen på håndslukkeren.

NB!

Pulverapparatet i boligen skal kontrolleres hvert 5. år av godkjent kontrollør.

Sprinkleranlegg

I alle leiligheter og i fellesarealer er det montert sprinkelanlegg.



Sprinkler montert i himling på bad.

NB! Heng aldri noe i sprinklerhodet!

Eksempler på forskjellige typer sprinkelhoder (nedfellbare, i tak, sideveis ved vegg):



Det er installert sprinkleranlegg i din leilighet for å ivareta din/deres sikkerhet ved en eventuell brannsituasjon.

Sprinkleranlegget er oppfylt med vann helt frem til sprinklerhodene. Ved en brann vil sprinklerhodene bli utsatt for varme og når temperaturen

ved hodene når 68 grader celsius vil de løse ut. Kun de hodene som blir varmepåvirket vil løse ut.

Ved brann ring 110-sentral. I en brannsituasjon er det kun brannbefal som kan ta avgjørelsen om når sprinklerventiler kan stenges.

For at sprinklerhodene skal virke som forutsatt er det viktig å tenke på følgende:

- Sprinklerhoder (og eventuelle dekklokk over skjulte sprinklerhoder) skal ALDRI males, dette kan føre til at sprinklerhodene ikke løser ut som forutsatt og sprede mønsteret vil bli påvirket.
- Ikke utsett hodene for varme. Lysarmaturer og lignende skal plasseres minimum 90 cm fra sprinklerhoder montert i tak, og minimum 150cm fra sprinklerhoder montert på vegg. Blir hodene utsatt for varme (over 680C) kan de løse ut.
- Ikke utsett hodene for mekaniske påvirkninger, da dette kan føre til at anlegget løser ut. Så heng derfor ikke opp ting i sprinklerhodene.
- Ikke dekk til hoder med tapet, bilder og lignende. Dette kan føre til forsinket utløsning og vil også påvirke sprede mønsteret.
- For at hodene skal dekke det arealet de er tiltenkt er det viktig at hodene ikke blir gjemt bak lagrede varer. For sprinklerhoder montert i tak skal det være en vertikal fri avstand mellom sprinklerhodet og toppen på det som lagres under, på minimum 50cm. For hoder montert på vegg skal avstanden være 90 cm fra hodets deflektor til topp av for eksempel skap eller det som lagres oppå skap.
- Skal leiligheten bygges om og/eller vegger flyttes, må et sprinklerfirma inn å se om dekningsområdet til sprinklerhodene blir påvirket av ombygningen.

TIL SLUTT: Sprinkleranlegget er installert for din/deres sikkerhet og vi håper du aldri vil se det utløst.

NB!

Arbeid på sprinkelhode og -anlegg generelt må utføres av autorisert rørlegger.

NB!

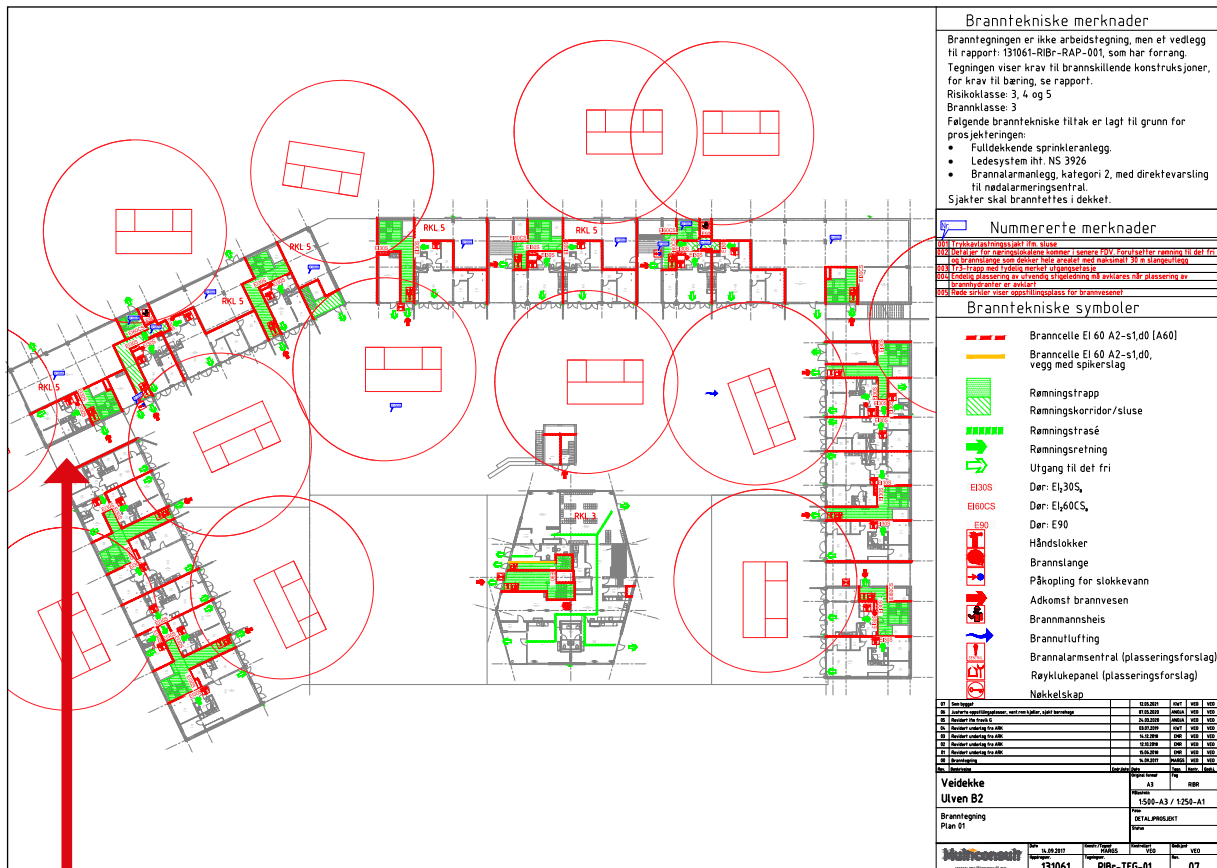
Det er kun brannvesenet som kan avstille sprinkleranlegget, slik at det er viktig å varsle dem omgående ved eventuell utløst sprinkler, uavhengig av årsak!

NB!

Sprinkleranlegget skal kontrolleres jevnlig og i henhold til instruks fra installatør. Eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av har tegnet egen serviceavtale for dette.

Tilkomst brannvesenet

Ved brann vil brannvesents slukningsbiler og redningsbiler innta følgende posisjoner (A og M etc.....)



Innkjøring for brannbiler er gjennom portalen mellom inngang 3B og 3C. Rød pil!

Fra disse oppstillingsplasser vil brannvesenet stå med stigebil for å kunne evakuere personer som står på balkonger. Det er viktig at disse skiltede plasser til enhver tid er tilgjengelig for brann-

vesenet, og så på vinteren, Snø må således måkes her, og det er til enhver tid parkering forbudt.

Heiser

Borettslaget har 14 stk heiser, og 3 stk løftebord. I tillegg er det ytterligere en heis i eierseksjons-sameiet som borettslaget er en del av.

Heisene er levert og montert av Orona Norway AS og er tilkoblet alarmsentral.



Informasjon om dimensjoner på heiskupè

Døråpning:

900 x 2100 mm

Høyde innvendig kupè:

2200 mm

Dybde kupè: 2100 mm

Bredde kupè: 1100 mm

For at heisene skal fungere tilfredsstillende til enhver tid er det viktig at følgende respekteres:

- Heisene må ikke overbelastes! Se oppslag som informerer om vektbegrensning inne i heiskupè.
- Påse at terskel er fri for fremmedlegemer som småstein etc. slik at ikke heisen stopper.
- Heisdører må **ikke** fysisk sperres i åpen stilling for å hindre at den lukkes ifm. flytting etc. Gjør du det vil heisen gå i lås og en service-tekniker må tilkalles for reparasjon. Er det behov for åpen stilling kan nøkkelbryter under tablået i heisen benyttes. Flyttenøkkel kan

benyttes for å sette døren i åpen posisjon. Når nøkkelen vrir om vil ikke dørene lukke seg før du vrir nøkkelen tilbake. Husk å stille tilbake når du er ferdig. Hvis ikke denne prosedyren følges og en prøver å holde heisdørene åpne fysisk, går det feilmelding og heisen stopper. Heisservice må tilkalles. Se egen filmsnutt om Heis som ligger under temanyheter i boligportalen InAtikka.

- Flyttenøkkel kan lånes ved henvendelse til Styret

Husk at borettslaget, dvs. alle beboere, blir belastet økonomisk dersom servicepersonell må tilkalles ved heisstans!

NB!

Heis skal kontrolleres jevnlig og i henhold til instruks fra installatør. Borettslaget har tegnet egen serviceavtale for dette.

4

Ventilasjon

Ventilasjon av boligen er av type balansert ventilasjon. Anlegget er ferdig innregulert ved overtakelse av leiligheten. Det er ikke tillatt å bytte kjøkkenheten med en kjøkkenvifte da dette vil påvirke hele anlegget og medføre feil.

Det er sentralt ventilasjonsaggregat plassert på tak, og som betjener alle leilighetene i boligblokken. Luft hentes via inntaksrist i veggen og avkastluften kastes over tak ved hjelp av jethette.

Tilluft fordeles med bakkantventiler i stue og soverom.



Tilluftsentil festet med magneter til en bakplate. Kan tørkes av med fuktig klut med mild såpe.

Avtrekk på kjøkken, bad og i bod.



Avtrekkssentil. Kan tørkes av med fuk iglut med mild såpe.

Ventilene krever ikke noe vedlikehold utover rengjøring. Ventilene rengjøres med klut og varmt såpevann. Det er ingen filter i disse ventilene. Støv som samler seg på ventilene,

også de som tilfører luft, er støv som er i boligen og som fester seg til ventilene. Det er ikke støv fra ventilasjonsanlegget.

Avtrekk også via kjøkkenhette.



Ved aktivering av kjøkkenhette vil avtrekken via kjøkkenhette økes.

Bryteren vris til ønsket antall minutter, og den går tilbake til normalstilling automatisk når tiden har gått ut. Start kjøkkenhette ca. 30 sekunder før du trenger den, da får du størst effekt fra første stund.

Kjøkkenhettene har filter som må rengjøres jevnlig (se side 17).

Ventilasjonsanlegget leverer filtrert temperert luft til leiligheten.

Det er ikke kjøling på anlegget. Det betyr at vi ikke kan levere luft med lavere temperatur enn den uteluften vi tar inn. Ved overlevering var aggregatene innstilt på ca 20°C tilluft og at det som tilføres leilighetene vil være dette pluss en liten andel fra eventuell transmisjon til kanaler på vei ned. Stiger utetemperatur vil tillufttemperatur stige tilsvarende. Dette må eventuelt måles i luftstrømmen i kanalen og ikke utenfor ventilen da det her blir indusert romluft som vil blande seg med tilluften og øke temperaturen i målepunktet.

At det i noen tilfeller er varmere i leiligheten enn ute er ikke rart, men helt naturlig ut ifra de rådende uteforhold og en naturlig bruk av leiligheten.

Det er slik det blir i dag med tette gode leiligheter som er godt isolert og ikke slipper ut noe varme av energi og miljøhensyn. Åpne vinduer og dører påvirker ikke ventilasjon negativt.

Avtrekket på bad og kjøkken er dimensjonert i henhold til krav. Det betyr at når dusj eller badekar blir benyttet vil det kunne dugge på vegger, speil og vinduer. Det vil også være mulighet for at kjøkkenhette ikke fanger opp all damp og stekos.

Det kan oppstå lukt i leiligheter. Det kan være røyklukt, matlukt, parfyme eller annen uønsket lukt. Det kan være mange kilder til lukten, men det er veldig sjelden at det er ventilasjonsanlegget som sprer lukten.

I tilluftskanalene er det overtrykk. Det vil si at

det ikke kan komme vond lukt inn i kanalene fra utsiden. I avtrekkskanalene er det undertrykk. Disse kanalene suger fra leiligheten og vil derfor ikke overføre vond lukt. Den eneste muligheten for at vond lukt skal spres gjennom ventilasjonsanlegget er at kilden finnes på utsiden av bygget og at lukten ikke blir fjernet i filteret.

Etter en viss tid kan det oppstå svarte striper eller flekker rundt både tilluftsventiler og avtrekksventiler. Dette er ikke urenheter som kommer via ventilasjonsanlegget. Dette er luft i bevegelse som skaper avleiringer. Det er noe forurensing i romluften. Luften får en relativt stor hastighet rundt ventilen og dermed skapes de svarte stripene. Årsaken til at dette skjer på tilluftsventilene er at romluften induseres, det vil si dras med, av tilluftstrømmen. De svarte strekene kan enkelt fjernes med rengjøring.

NB!

Ventiler skal ikke på noe tidspunkt stilles om/blokkeres/skrus på. Det vil gi en ubalanse i anlegget, og påvirke ventilasjonen til naboene dine.

Kjøkkenhette – Brasserie F (Flexit)

Som standard kjøkkenhette på prosjektet leveres Brasserie F. Tilvalgskjøkkenhetter leveres av

HTH. Dokumentasjon på tilvalgskjøkkenhetter ligger under FDV fra kjøkkenleverandør.

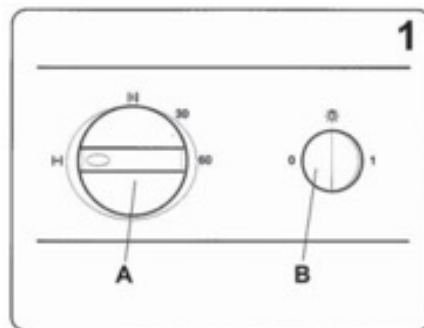


Funksjon

Fig. 1

A - Vrider for spjeld/timer

B - Trykknapp for belysning



Ved matlaging åpnes spjeldet. Spjeldet stenges automatisk etter maksimum 60 minutter, eller ved å vri spjeldet til.

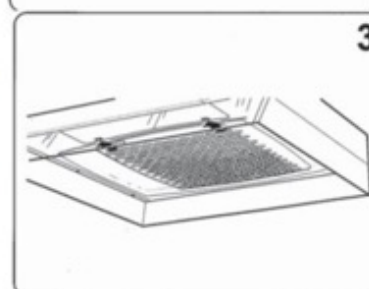
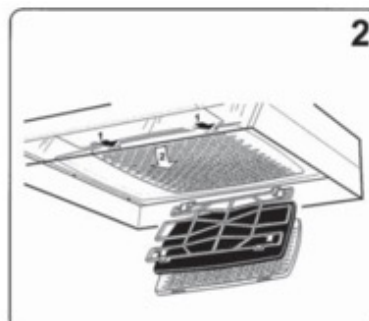
Vedlikehold/Rengjøring

Kjøkkenheten rengjøres med mildt såpevann og fuktet fille. Filteret bør rengjøres ca. 2 ganger i måneden ved normalt bruk.



Faren for brann øker hvis kjøkkenheten ikke rengjøres så ofte som angitt.

Filterkassetten løsnes ved å trykke inn snepertlåsene i framkant, fig.2. Ta ifra hverandre filteret og frigjør filterduken ved å løsne filterholderen. Bløtlegg filterduken og filterkurven i varmt vann blandet med oppvaskmiddel. Fettfilter i metall kan også vaskes i oppvaskmaskin. Noen ganger pr. år bør kjøkkenheten rengjøres innvendig. Tørk innvendig med en fille fuktet i såpevann. Sett tilbake filterkassetten og press den opp på plass slik at den låses fast i snepertlåsene.



I kjøkkenheten sitter det et fettfilter. Dette må vaskes jevnlig, ca. 1 gang per måned eller oftere om du lager mye mat. Dette vaskes lettest ved å legge filterholder med filter i oppvaskmaskinen.

Se også egen filmsnutt om ventilator som ligger under temanyheter i boligportalen InAtikka.

Skal kjøkkenheten byttes er det svært viktig at det settes inn en kjøkkenhette som er kompatibel med anlegget.

Ventilasjon i fellesarealer

Fellesarealer ventileres av tilhørende aggregat.

I trappene er det tilluft i alle etasjer og avtrekk i øverste etasje.

Garasjen ventileres ved hjelp av flere vifter. Det er en frekvensregulert avtrekksvifte som er plassert ved porten. Denne suger luft ut fra garasjen. Uteluft kommer inn i taket ca. midt i garasjen. En tilluftsvifte plassert ved inntaket vil blåse luften gjennom et varmebatteri. Ved behov for oppvarming vil varmebatteriet varme opp luften. En temperaturføler plassert i garasjen ved inntaket vil styre varmepådraget.

For å sørge for omrøring av luften i garasjen er det installert 4 impulsifter som flytter luften

rundt. Garasjen har en grunnventilasjon på ca. 40% av luftmengden. Det er plassert 5 stk. CO²-følere i garasjen som ved deteksjon av CO² over grenseverdi vil øke pådraget til viftene og starte impulsiftene.

Bodområdet i underetasjen har balansert ventilasjon og vil få tilført luft ved hjelp av en tilluftsvifte som henter luften på samme sted som resten av garasjen.

Avtrekk fra bodene skjer ved hjelp av 2 stk. avtrekksvifter som suger luft fra bodområdet og blåser den ut i garasjen. Viftene til bodområdet går på konstant fart.

Sanitæranlegg – rørannlegg

Fjernvarme og varmt tappevann

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegget Fortum fjernvarme når det gjelder varmt tappevann og vannbåren gulvvarme i bad. Leilighetene blir ellers varmet opp ved hjelp av elektriske panelovner og noe fra ventilasjonsanlegg.

Varmen i baderomsgulv styres via en trinnløs kran med skala 1- 4 i fordelerskap på bad. Beboer / andelseier må selv stille inn kranen og det gjøres ved å prøve seg frem til den enkelte finner ønsket / rett varme. Husk at det kan inntil 24 timer før effekten har endret seg etter justering.

Så lenge gulvvarmen klarer å få 21 grader i rommet har den gjort det den skal. Gulvene skal ikke være varme slik en tenker at et varmt gulv skal være. Romtermostaten kan stilles til 30 eller 35 grader. Det betyr ikke at romtemperaturen blir så høy, men det er slik termostat er lagd på fabrikk. Hvis termostaten stilles på 30 grader vil en kunne få en romtemperatur som er høyere enn 21 grader. En kan kanskje oppnå 22-24 grader.

Rørnett for varmt og kaldt forbruksvann

Vanntilførsel er ført i egen rørsjakt opp til vannfordelerskap avsatt i vegg på badet. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til kjøkken er ført i vegg som rør i rør anlegg. Rør i rør er et system hvor vannførende rør trekkes gjennom et varerør som fører lekkasjevann tilbake til fordelerskapet i bad.

Vedlikehold, ettersyn

Ved lekkasje vil normalt vannet følge varerør på vannledning frem til fordelerskap i vegg på baderom. Ved tegn til lekkasjevann fra disse stedene må vannet stenges omgående og rørlegger kontaktes. Viser til vedlagte bilde av fordelerskap for å finne stengeventiler.

NB!

Kontakt rørlegger ved lekkasje, men husk å stenge stoppekranene først.

Energimåler for varmeanlegg

Måler for avlesning av energiforbruk til vannbåren oppvarming av gulvvarme på badet og inn i leilighet er avsatt i rørfordelerskap som er montert i badet for varme i hver enkelt leilighet. Energimåleren måler leilighetens totalforbruk av energi til oppvarming og dette forbruket

kan leses av i display på måleren hvor forbruket oppgis i KWt. Måleren blir fjernavlest. Se for øvrig vedlagt Teknisk dokumentasjon.

Måler av type Techem Kompakt.

Varmt tappevann

Varmt tappevann leveres fra fjernvarmeveksler plassert sentralt i teknisk rom i U. etg / kjeller. Innstilt temperatur er innregulert i henhold til gjeldende bestemmelser. For å begrense tappe tiden for oppnåelse av ønsket temperatur i de enkelte leiligheter, er det montert en sirkula-

sjonsledning som sørger for at varmtvann er direkte ved fordelerskap.

Ved varmtvannstapping på de enkelte armaturer vil det allikevel måtte påregnes noe tappe tid før maksimal varmtvannstemperatur oppnås.

Vannmåler for varmt tappevann

Vannmåler for avlesning av varmtvannsforbruk er avsatt i rørfordelerskap i hver enkelt leilighet. Vannmåleren måler forbruk av varmtvann og kan avleses i display hvor forbruksmengden oppgis i liter. Det er montert fjernavlest energimåler av energiforbruket i alle boligene.

Samtlige boliger vil få tilgang til Techem beboerportal med arkiv online, oversikt og visualisering av sitt eget forbruk med mulighet for analyse og sammenligning av perioder og gjennomsnittlig forbruk i eiendommen.

Vannmåler av type Techem Vario er installert.

Blandebatteri kjøkkenbenk

Blandebatteriet er av type ettgrepsarmatur med keramiske tetninger. Blandebatteriet er utstyrt med egen "minikran" på siden av armaturkroppen. Denne krana stenger vanntilførselen til oppvaskmaskinen dersom dette er installert.

Denne stoppekranen skal være stengt når oppvaskmaskinen ikke er i bruk!

Vedlikehold, ettersyn

Perlator (utløpssil i armatur tut) bør renses for partikler. Hyppigheten for dette avhenger av vannets kvalitet. Dette utføres ved å benytte

skiftenøkkel for å skru løs silen. Partikler på silen fjernes lettest ved å skylle under rennende vann. Sett silen tilbake, og etter strammer forsiktig med skiftenøkkel.

Blandebatteriet skal normalt i avstengt posisjon holde tett for drypp/vannsildring. Dersom betjening er treg, kan det være behov for smøring med armaturfett eller utskifting av slidedeler i batteriets innvendige mekanikk. Det anbefales å benytte autorisert rørlegger ved service og reparasjon av blandebatteriet.

Tilkobling av oppvaskemaskin på kjøkken

Blandebatteri for kjøkkenbenk er tilrettelagt med egen ”minikran” som benyttes ved tilkobling av oppvaskemaskin. På avløpssystemet for kjøkkenbenken er det avsatt tilkoblingsanordning for avløpsslange fra oppvaskemaskin.

Oppvaskmaskiner som er montert (tilvalg) er utstyrt med Aqua stop ventiler som stopper vannet ved eventuell lekkasje.

Ettermontering av oppvaskemaskin krever en lekkasjesikring som må installeres av autorisert personell!

Tilkobling av vaskemaskin på bad

Under servantskapet på bad er det montert uttak for vaskemaskin. Det er også montert stuss for avløp. Husk å fjerne plastplombering på avløpsstuss før tilkobling.

Ettermontering av vaskemaskin skal utføres av fagkyndig person fortrinnsvis rørlegger!

Legionella

Rengjøring og desinfeksjon av dusjhoder og –slanger

Dusjhoder i anlegg hvor man ikke bruker kontinuerlig virkende bekjempningstiltak mot legionellavekst, bør demonteres, rengjøres og deretter desinfiseres, for eksempel med klor, minst kvartalsvis. Der det er mulig bør også dusjslange behandles på samme måte. Bruk av flaskekost for å fjerne belegg inne i dusjhodet anbefales.

Dusjhoder og –slanger kan desinfiseres ved å la dem ligge 30 minutter i en ti liters bøtte med vann tilsatt to korker husholdningsklor (ca. 4% klorløsning), etter først å ha fjernet

slam. Blanding må fylle hele ledning/dusjhodet. Unngå luftlommer.

På steder der vann ikke har vært tappet på lenge, må det stillestående vannet fra innsiden av dusjen/kranen tappes med så liten aerosoldannelse som mulig. Aerosoler er finfordelte dråper eller partikler som holder seg svevende en tid i luften. Aerosoler lages ved at en løsning (for eksempel vann) under trykk slippes ut gjennom en dyse (vannkran). Aerosoler kan inneholde legionellabakterien. Det kan være et mulig forebyggende tiltak at det første vannet spyles ut i en bøtte med vann for å forebygge at aerosolene blir i luften.

Stoppekraner i fordelingsskap

Det er i hver enkelt leilighet avsatt stoppekraner for både varmt og kaldt forbruksvann. Disse er plassert i rørfordelerskap i hver leilighet som er avsatt i vegg i bad.

På stoppekranene er det montert en betjenings-

spak. Hendelen peker med rørretningen i åpen posisjon, og dreies 90 grader slik at hendelen står på tvers av rørretningen i stengt posisjon.

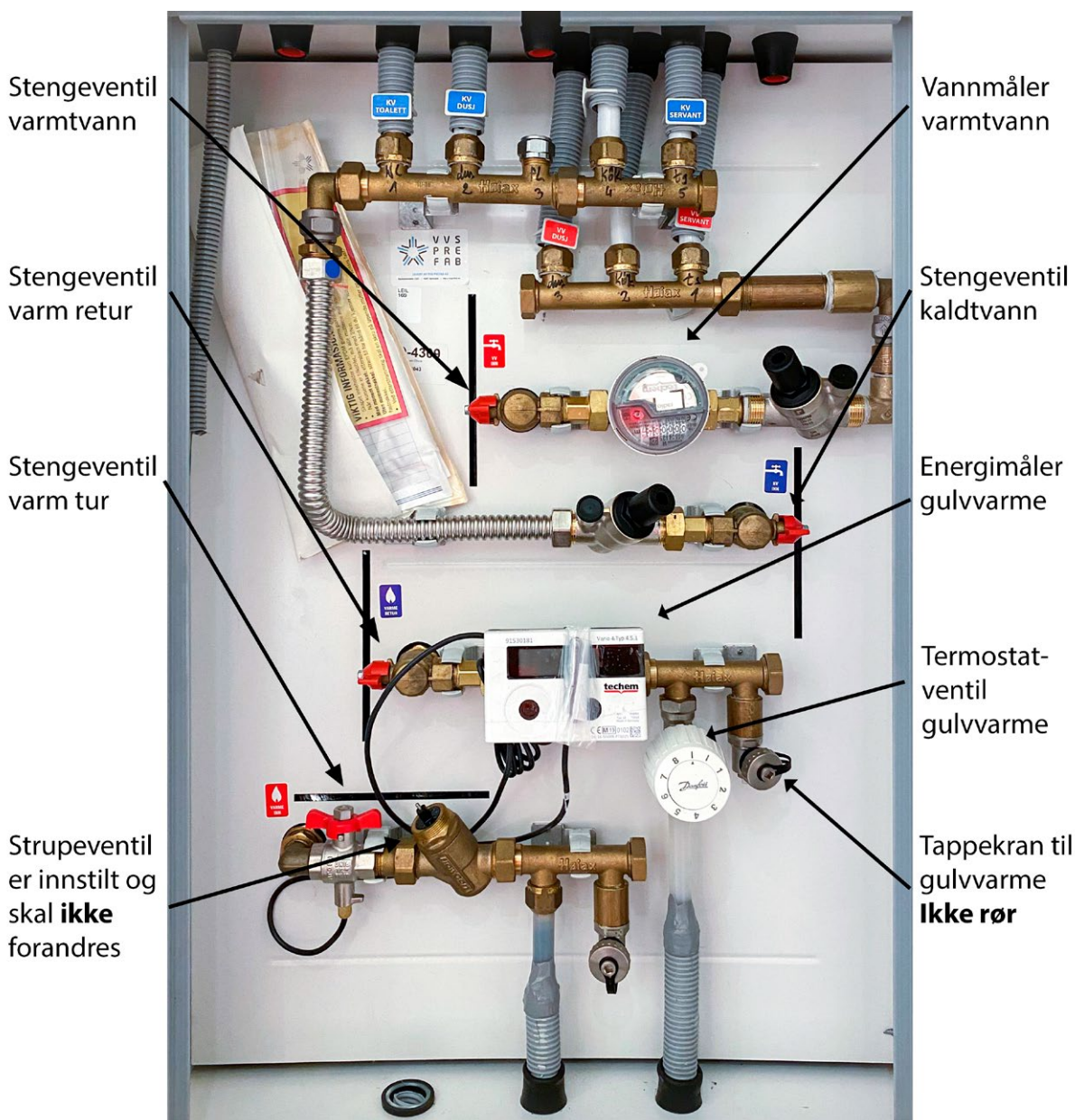
Stoppekranene for varmt og kaldt forbruksvann bør stenges ved lengre tids fravær fra leiligheten.

Stoppekraner for varmeanlegg skal alltid stå i åpen posisjon, også ved lengre fravær fra leiligheten!

Det er viktig å orientere seg om hvor disse kranene befinner seg, og å prøve dem. I tillegg anbefales det åpne/vri på stoppekranene 2-3 ganger i året for å være sikker på at de fungerer som de skal.

I hver leilighet / etasje er det en rørsjakt med hovedvannrør og avløpsrør til flere leiligheter. I rørsjaktene er det montert dreneringsrør for å oppdage eventuelle lekkasjer på hovedvannrørene, og disse er ført ned til kjeller. Hovedrørene ligger som vertikale opplegg gjennom bygget. Dvs. at alle leiligheter som ligger rett over/under hverandre deler de samme hovedrørene.

Fordelerskap - innvendig (på vegg i bad)



Rørnett for spillvann

Avløpsledninger fra sanitærutstyret er ført frem til spillvannsopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene. Spillvannsnettet

skal kun belastes med avløpsvann som naturlig tilrenner sanitærutstyret.

Sluk i bad

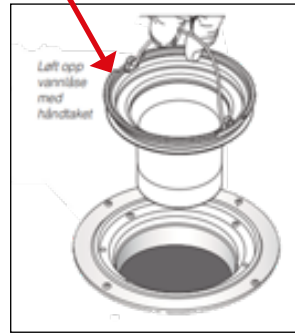
Slukrist



Vannlåsen



Gummipakning



Bunn av sluk



Sluk på bad må rengjøres jevnlig.

Se FDV samt Temanyhetsbrev i boligportalen inkl. filmsnutt for mer detaljer om rengjøring av sluk.

Vannlåser kjøkken og bad

Vannlåser (kjøkken og bad) renses for urenheter ved å skru av nedre del av vannlåsen og tømme denne for avfall. Når vannlåsen er montert tilbake fylles denne opp igjen med vann. Vannlås må etterstrammes etter en kort periode.

Dersom avløpsrørene etter vannlåsen skulle bli tett, anbefaler vi at rørlegger kontaktes for utbedring. Det frarådes å benytte kjemikalier eller lignende produkter, da dette vil kunne skade røranlegget. Vannlås i sluk i dusj renses ved behov.



Elektroinstallasjoner

Sterkstrøm Hovedfordeling / hoved-underfordeling

Hovedfordeling:

Hovedfordeling for bygget er installert i eget tavlerom i kjeller, og med avganger til underfordelinger (skap i fellesgang ca. en pr. 2. etasje) i sjakter i trapperom.

Målere og hovedsikringer for leilighetene sitter i disse underfordelingene. Sikringer til fellesanlegget er i egen fordeling i kjeller.

Underfordelinger/måleskap leiligheter:

Underfordelingen for leiligheter er plassert i el. sjakt i hver andre etasje. Her finner man hovedsikringer og målere for leilighetene. Fellesanlegg for oppgangene sitter i trappesjakt i plan U1.

NB! Det er 400V fordelingsspenning. Dette vil si at det er 400V spenning frem til hovedfordeling / underfordelinger/måleskap i trappesjakter.

Fra disse målerfordelingene går det stiger fram til sikringsskap i leilighetene, TFXP 3G16mm² for leilighetene. Leilighetene har en-fase 230V fram til sikringsskapet som primært er montert i boden, men i enkeltstående leiligheter er sikringsskapet montert i gangen.

NB!

All service, endring eller ombygging av et elektrisk anlegg skal utføres og dokumenteres av en autorisert elektroinstallatør!

Sikringsskap

Hovedsikring og måler for leiligheten sitter i tavler i respektive etasjer som forklart over. I sikringsskapet inne i hver leilighet er det benyttet automatsikringer som betjenes ved å slå dem opp på plass hvis de skulle falle ut.

For alle kurser er det montert kombinert sikring og jordfeilbryter, kombiautomater. Ved en eventuell feil på disse kursene, så vil disse bryte all strømtilførsel momentant på respektive kurser. Betjenes på samme måte som sikringene.

Dersom kombiautomaten løses ut, gjør følgende:

- Prøv å koble inn kombiautomaten.
- Hvis dette ikke er mulig, har anlegget fortsatt jordfeil.
- Slå av alle brytere og trekk ut alle støpsel.

- Prøv nå å koble inn kombiautomaten.
- Hvis dette ikke er mulig ligger jordfeilen i anlegget.
- Kontakt elektroinstallatør.

Lykkes du i å legge inn kombiautomaten, koble inn alt utstyr og sett så inn alle støpsel. Løser kombiautomaten ut når du tilkobler noe av utstyret ligger feilen her. Finner du ikke feilen og kombiautomaten ikke lar seg koble inn, kontakt elektroinstallatør.

NB!

Utstyr med jordfeil må ikke brukes før feil er rettet!

For å åpne sikringsskapet gjør du følgende: Vri nøkkel med klokka. Når den stopper trykker du dørbildet litt inn, mens du vrir videre på nøkkelen. Anbefales å oppbevare OLU nøkkelen i IKT skapet.

I sikringsskapet vil du finne oversikt over kursfordeling og hva de forskjellige sikringene dekker. Sikringsskapet skal holdes rent og ryddig. Sikringer bør minimum kontrolleres for varmegang en gang i året, og jordfeilbrytere testes jevnlig ved å trykke inn TEST knappen på sikringen.

Ta kontakt med styret i borettslaget eller el-installatør for å termofotografere sikringsskap for varmegang.

Foto av sikringsskapet med IKT-del (se neste side)

Kapasitet:

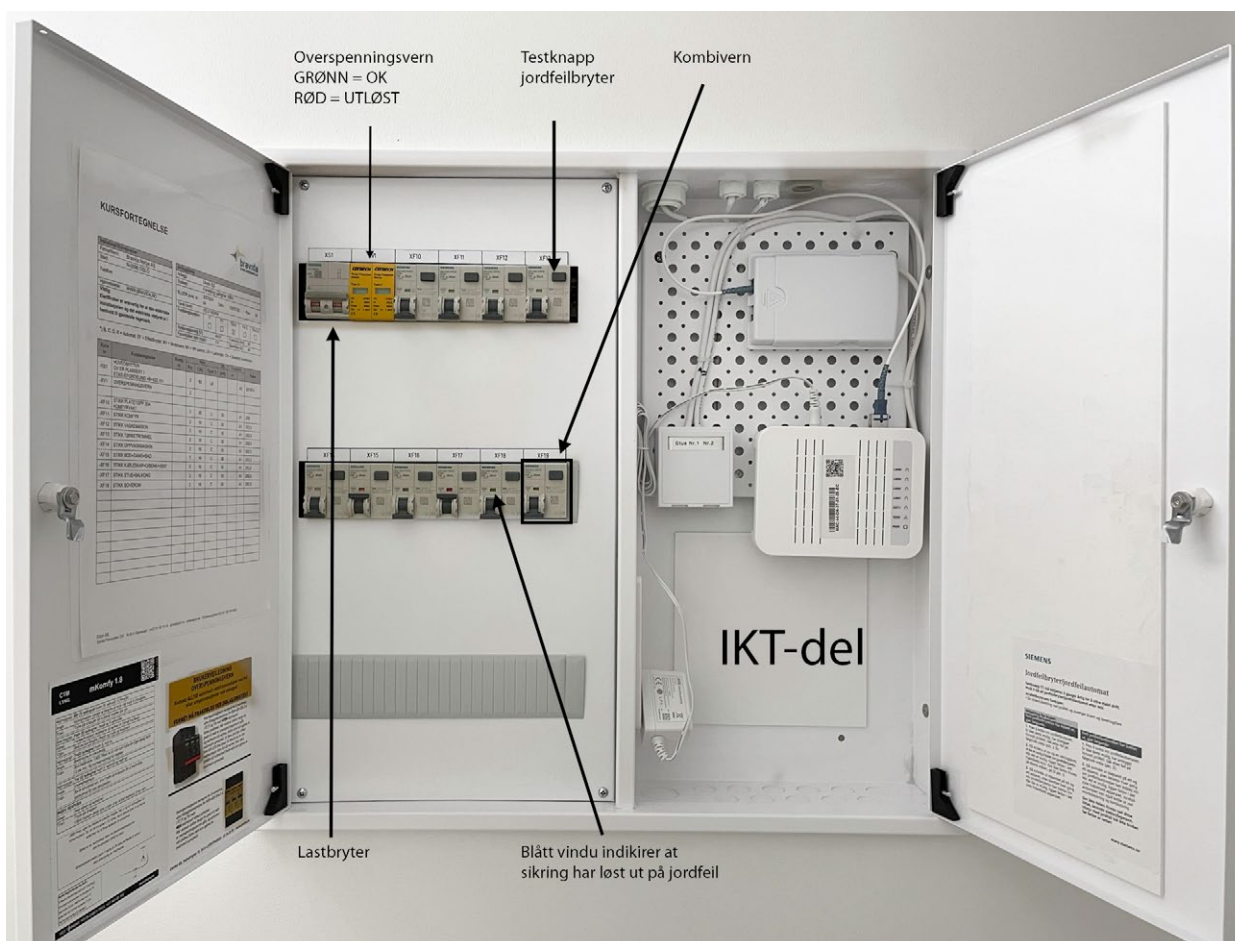
Boligene er utstyrt med 40 Amper hovedsikringer som sitter sammen med strømmåler.

Eksempler på effekter for sikringene:

40A -9,2 kW

25A -5,7 kW

16A -3,6 kW



Jording

All elektrisk installasjon er jordet til jordelektrode utvendig i bakken, og tilkoblet hovedvannledning. Alle utsatte anleggsdeler er jordet med utjevningjord.

All jordfeil er direkte kortslutning, og jordfeil-automat i sikringsskap vil gå momentant.

Overspenningsvern

Er montert og sitter i sikringsskapet i leilighetene. Overspenningsvernet sikrer installasjon og utstyr som er tilkoblet mot overspenninger. Overspenninger kan oppstå ved uventede endringer i en elektrisk spenning, som for eksempel ved lynnedslag.

Overspenningsvernet viser rødt dersom det har koblet ut, og da har det vært en overspenning

på ditt anlegg og elementet må skiftes. Selv om vernet har skiftet farge til rødt, har du fortsatt strøm på anlegget, men du mangler beskyttelse mot overspenning.

Kontakt el-installatør for utskifting dersom det lyser rødt!

Hvis feltene på vernet viser grønt er alt i orden.

Antenneanlegg (IKT) – TV og data

Borettslaget har fibernett fra OBOS OpenNet. Her kan husstandene selv velge de internett-, og TV-abonnementene de har behov for. Med OBOS OpenNet kan du tegne private abonnement på det du behøver, og du trenger ikke ha samme leverandør og abonnement som naboen.

I leiligheten din har du en internettlinje og basishastighet på 5/5 Mbit/s i leiligheten. Den kostnadsfrie basislinjen vil for de aller fleste ikke være tilstrekkelig, og for en god opplevelse anbefaler vi derfor at du oppgraderer hastigheten etter behov. Les mer om hvilke leverandører og hvilken hastighet du kan velge på Vibbo.no.

Hvis du ønsker et TV-abonnement kan du velge blant forskjellige innhold-, og utstyrspakker fra flere leverandører. Informasjon om hvilke pakker du kan velge finner du på Vibbo.no.

Tilkobling til internett første gang

Når du overtar leiligheten din vil det leveres med en ruter. Navn og passord til ditt trådløse nett finner du på undersiden av denne ruterens.

Bestilling av endring av internett- og tv-abonnement

For informasjon om bestilling eller endring av internett- eller TV-abonnement går du inn på Vibbo.no

Om du har spørsmål rundt valg av hastighet eller TV-pakke, kontakt www.obosopennet.no eller ring 21 01 61 50.

Fra svakstrømsdelen i sikringsskap er det trukket kabel til uttak i stue.

Strømmålere

Alle leiligheter har sin egen strømmåler. Måleren er plassert i strømskap (Underfordelinger i sjakter) i korridoren og er merket med leilighetsnummer. Underfordelingene står i annenhver etasje. Måleren vil nå kunne fjernavleses av nettselskapet. Egen OLU-nøkkel

som fulgte med leiligheten benyttes for å låse opp døren til strømskapet i korridoren. Strømmålerne er fjernavleste av nettselskapet. Du som beboer skal derfor ikke behøve å lese av strømmen og melde det inn. Det vil skje automatisk.

Stikkontakter

Ifølge forskriftene er alle stikkontakter installert med jord. Det må derfor bare benyttes jordnet eller dobbeltisolert elektrisk utstyr med flate støpsel eller jordingsstøpsel i hele boligen.

Stikkontakter, brytere og annet utstyr kan være flyttet i forhold til tegning, dette pga.

tilpasninger i forhold til oppbygning av veggen og eventuelt motstående utstyr i naborom, samt for å kunne utføre et komplett skjult anlegg. Funksjonen skal fortsatt være ivaretatt.

Alt vedlikehold må utføres av autorisert installatør.

Komfyrvakt

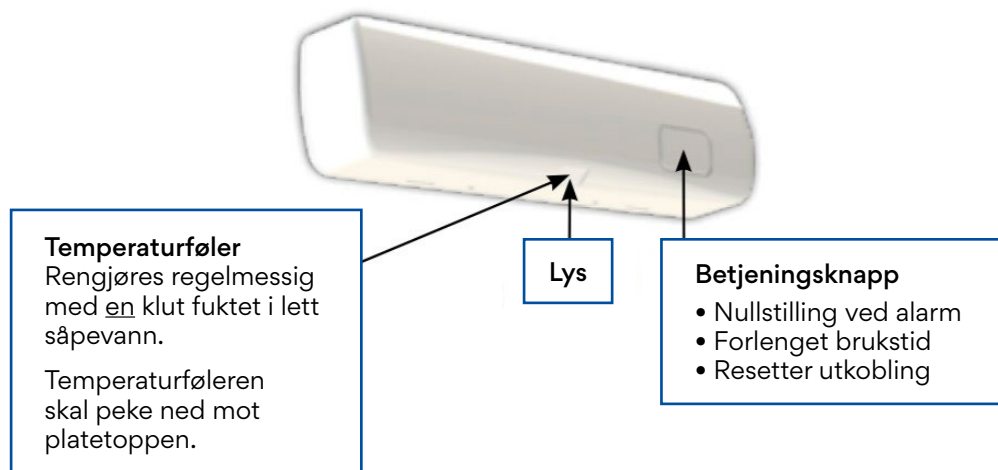
Komfyrvakt er montert på vegg under kjøkken-ventilatoren, og funksjon er testet. Kontakten med sender sitter i skap ved komfyr, mottaker sitter montert oppunder vifteskap. Brukerveiledning sitter også i sikringsskap og i skap ved kjøkkenvifte. Sensor har batteri (3xAA) med forventet levetid på 5 år som enkelt kan byttes av sluttbruker. Sensor gir beskjed når det er på tide med batteribytte.

All dokumentasjon og funksjon for dette ligger i sikringsskap og er levert som FDV i Inattika.

Ved feil kan beboer selv ta kontakt med support i deres åpningstid. **Tlf. 464 88 100**

Link til supportside: <https://ctmlyng.no/produkter/komfyrvakt-mkomfy-25r/>

Dette er link til supportside til leverandør av komfyrvakt. QR kode finnes og på instruksjonen montert på innsiden av kjøkkenskapet over kjøkkenheten og i sikringsskapet.



Komfyrvaktens virkemåte er at det går en alarm, og at strømmen til platetoppen kuttes, om det er en veldig rask temperaturstigning over kort tid eller om temperaturen blir farlig høy.

Hvis komfyrvakten blir fjernet fra festet vil en sikkerhetsfunksjon koble inn. Komfyrvakten vil

pipe 4 ganger og bryte strømmen til komfyren. For å starte komfyren, sett komfyrvakten tilbake i festet og trykk på trykknapp.

Se også Temanyhetsbrev og filmsnutt om tema som ligger i boligportalen i InAtikka!

NB!

Hvis utkobling skjer, trykk på trykknapp på komfyrvakten for å koble til.

Dørtelefonanlegg

Anlegget består av følgende:

TABLÅ UTE

1 stk. ringetablå ved hver hovedinngangsdør for kommunikasjon mellom leilighet og ute. For å ringe på kan enten leilighetens nummer tastes inn eller velges ved å bla gjennom listen for å finne riktig leilighetsnummer.

Når kontakt med leiligheten er oppnådd, kobles det opp taleoverføring. For å åpne hovedinngangsdør trykkes åpnerknapp på svarapparatet.



UTE ved inngangsdør trapperom.

SVARAPPARAT I LEILIGHET

Svarapparatet er plassert i leilighet ved/nær inngangsdør. Svarapparatet ringer ved trykk på ringeknapp ved hovedinngangsdør til oppgang eller ved å trykke på ringeknapp ved inngangsdør til leilighet. Det vil høres forskjellig lyd ved ringing fra hoveddør eller inngangsdør. Svarapparatet er utstyrt med knapp for fjernbetjening av dørlås for hovedinngangsdør.

Fabrikat/leverandør: ABB
Type: Welcome M

Ved feil kontakt el-installatør



INNE i leiligheten.

Lamper og lys

Som standard er det plassert LED lister under overskap på kjøkken, samt lampe i bod og på balkong. På bad er det montert LED downlight innfelt i tak. Det er også lys i kjøkkenventilator.

I de resterende rom er det montert DCL kontakt ved tak som styres av bryter eller dimmer i samme rom.

Enkelte har valgt tilvalg i form av LED downlights i gang/entre, samt andre lamper. LED-lysskilder varer i mange tusen timer, men når den er oppbrukt må hele enheten skiftes.

Lys kjøkkenbenk

Belysning under overskap er levert av kjøkkenleverandør HTH ved standardløsning.

Lys bod

Type Bowl i fra Qlight.

Levetid 50 000t

Ved feil så må hele lampen skiftes ut.

Kontakt el-installatør



Lys bad

Downlights i himling er levert av baderomsleverandør Probad.



Lys terrasse (Utendørs)

Type Momento Vegg Smal Antrasitt fra Etman.

Lampholder er av typen GU10 ved pæreskift

Ved feil kontakt el.installatør.

Lys tilvalg (for de som har kjøpt dette)

Downlight fra Qlight, type Eyeball 7,5W LED, hvit.

Lampe fra Qlight, Type Triplo 3x5W LED, hvit.

Lampe fra MS belysning, Type Jason-4 taklampe 4x5W LED, hvit.

Varme

Leilighetene er oppvarmet med minimum 1 stk elektrisk panelovn per leilighet.

Disse er montert på samme kurs som stuekursen. Dersom varmeovnen er på 1200W eller mer, har den egen kurs.

Det er mulig å tilleggsmontere panelovn på soverom med effekt inntil 400watt.

Bad har vannbåren gulvvarme.



Boligens interiør

Generelt

Boligkjøper må ta kontakt med styret for tilgang til tekniske tegninger for elektro, VVS og bygningsstegninger.

Bad

Bad i borettslag er fabrikkbygde badekabiner fra Probad AS.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Kjøkken

Kjøkkenet i borettslaget er levert og montert av HTH.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Illustrasjon: Bloor

Baderomsinnredning

Baderomsinnredningen i borettslaget er levert og montert på fabrikken hos Probad AS.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i boligportalen.



Vinduer og balkongdører

Vinduer er levert av Norgesvindu AS.
Doble balkongdører er levert av Lian.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Dører i leiligheten

Innvendige dører er levert av Swedoor.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Gulv i leiligheten – tørre rom

Det er lagt parkett på gulv i alle rom bortsett fra bad som har fliser. Parkett er levert av Parkett-parter.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.

Parkettgulv er et levende tremateriale som blir påvirket av temperaturer og luftfuktighet. Den relative luftfuktighet (RF) i boligen varierer gjennom året fra sommer til vinter. I henhold til parkettprodusentens anbefalinger bør RF i boligen være 30-60% og romtemperatur på +18-23°C, samt at den daglige temperaturvariasjonen ikke overstiger 5° C. I de kaldeste vintermånedene kan tørkesprekker oppstå, for å begrense dette anbefales det bruk av luftfukter.

For å unngå slitasjeskader bør det benyttes filt-knotter under stol- og bordben. Støvsug jevnlig og legg beskyttende tepper i gang- og skosoner. Vann som blir liggende på gulvet gir stygge fuktskader til alle tregulv.

Avhengig av om ditt gulv er lakkert eller oljet trenger det forskjellig vedlikehold. Uansett er det viktig å bruke så lite vann som mulig med anbefalt vaskemiddel. Ved oljet gulv kreves jevnlig vedlikehold med olje for at gulvflaten ikke skal tørke og trekke til seg flekker. Oljede gulv vedlikeholdes etter behov.

Etter vask og pleie av gulvet, eller ved noen dagers fravær vil du kunne oppleve at parketten knepper/knitrer den første gangen du går på gulvet. Dette er helt normalt og ikke noe galt.

NB!

I gulvene ligger det elektriske kabler, vannrør og avløp fra kjøkken og sprinklerør til sprinkleranlegget. Det må derfor ikke festes noe til betongen under parkettgulvet.



Illustrasjon: Blaar



Illustrasjon: Blaar



Veggoppheeng

Oppheng på gipsvegger

For oppheng på gips, se www.norgips.no eller konferer i en faghandel før du eventuelt handler «skruer/kroker».

Oppheng

Med riktig valg av festemiddel kan du føle deg trygg på at det du henger opp blir hengende. Det er faktisk lett å henge tunge ting i en gipsplate!

Du kan velge mellom mange forskjellige festemidler når du skal henge opp noe i vegg eller tak av gips. Her viser vi deg noen av de vanligste krokene, skruene og pluggene. Vi har oppgitt produsentenes opplysninger om belastning. Avstanden mellom festepunktene må være minst 20 cm for at du skal kunne regne med full bæreevne.

Ekstra tunge ting, som for eksempel kjøkken- og baderomsinnredninger, bør festes til spikerslag i bærekonstruksjonen.

Spør butikpersonalet om hjelp og les informasjonen på pakningene.

Angitt belastningskapasitet er basert på 1 lag Gyproc Normal gipsplater der ikke annet er beskrevet. Ved bruk av flere lag eller andre kvaliteter kan kapasiteten være høyere.

56 – Gyproc Byggeviledning 2010

Gyproc Byggeviledning 2010 – 57

Oppheng på vegger og i himlinger av betong eller nedforet gips

Ved oppheng på betongvegger eller i betonghimlinger bør det prioriteres å bruke oppheng som limes fast.

Der det er nedforet gipshimling skal det ikke under noen omstendigheter bores da det går mange tekniske føringer i tak !

NB!

Det går mange rørføringer inne i etasjeskillet og det er derfor viktig at det ikke bores dypere hull enn 35 mm ved montering av utstyr i taket. Ved boring må det benyttes maskin med dybdestopp! Det anbefales å benytte fagfolk til denne type arbeid!

Balkonger – leiligheter

De fleste leiligheter i borettslaget har balkong. Balkongene har varierende størrelser og utforming. Mellom den enkelte leilighetsbalkong er det skilt av ved hjelp av en delvis åpen skillevegg med integrert blomsterkasse.

Utbygger oppgraderte denne med jord og noen planter før overlevering.

Der er ikke tillatt å henge noe på utvendig side av balkongrekkverk. Dette er først og fremst av sikkerhetshensyn, men også utseende.

Pass på barna, og la ikke små barn være alene på balkongen uten tilsyn fra voksne!

NB!

Dersom det blir nødvendig å måke balkongen fri for snø og is må det utvises ekstra varsomhet om det planlegges med å kaste snø og is ut fra balkongen. Det anbefales på det sterkeste å ha en vakt nede på bakken som passer på at det ikke er folk der snø og is lander.



Illustrasjon: Blaar

10

Parkeringsanlegg

Sameiet har en felles parkeringskjeller med totalt 179 parkeringsplasser.

Det er mulig for andelseiere i Ulven Park borettslag å kjøpe bruksrett til noen av disse.

Ladestasjoner

Det er levert og montert ferdig infrastruktur frem til hver enkelt parkeringsplass av Datek Installasjon AS. Den enkelte andelseier som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan kjøpe ladestasjon som tilvalg.



Sportsboder

Alle leilighetene har tilgang på en sportsbod i underetasjen/kjeller. Det er viktig å merke seg at man kun bør lagre utstyr som hovedsakelig brukes ute som sykler, barnevogn, sportsutstyr, hageredskaper og hagemøbler. Bodene er ventilert, men temperatur og luftfuktighet vil kunne variere.

Det anbefales å sørge for at det kommer luft under alt som settes på gulvet. Dette gjelder spesielt for de som har sportsbod bak parke-

ringsplass i garasjekjeller, da gulvet her vil kunne bli fuktig. Det frarådes generelt å lagre gjenstander som ikke tåler fuktighet direkte på gulvet i alle boder. **Brannfarlig væske og gass skal ikke lagres i boder.** Det må være minimum 50 cm klaring fra gjenstander opp til sprinklerhoder i taket.

Det er i tillegg et gitt antall fellesboder, henholdsvis for sykler, barnevogner, kjelker, vaktmester etc.



NB!

Oppbevaring av klær, bøker, møbler og lignende i sportsbod, anbefales ikke.



Avfallshåndtering

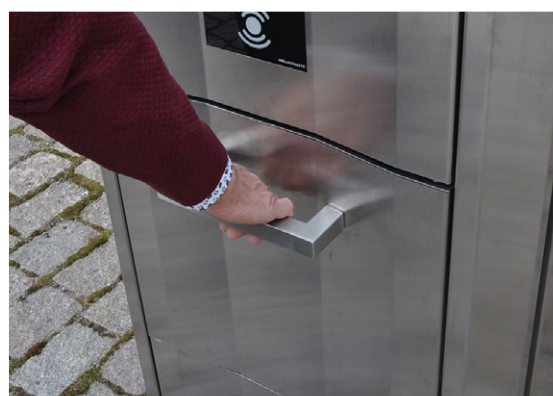
Avfallssuganlegg

Det er forutsatt at avfall sorteres, hvis ikke vil fraksjonene for restavfall fylles opp. Avfallet som kastes i poser pakkes godt inn og posene knytes igjen med 2 knuter før de kastes i avfallsbrønnene.

Avfall skal ikke settes på utsiden eller ved siden av avfallsbrønnene. Avfall som settes utenfor avfallscontainere kan fjernes på sameiets regning.

Er gjenstanden du skal kaste for stor til å gå ned i avfallsbrønnene må den leveres til renovasjonsstasjon.

Det oppfordres til å oppbevare søppelet inne i egen bolig til det blir fraktet til egnet sted, slik at det ikke blir søppellukt i oppgangen. Spesielt oppfordres de som har uteplass i gårdsrommet om ikke å sette søppelposer utenfor veranda-døren da dette tiltrekker seg rotter, kråker etc.



Papp og papir

Papp/aviser/blader/innpakningspapi/melk- og juicekartonger m.m. sorteres ut og kastes i avfallsbrønn for papp/papir.

Store kartonger – fjern plast og isopor, dette skal kastes i avfallsbrønn for restavfall eller plast – og «sprett opp» kartongen slik at den kan brettes flat og rives/skjæres i mindre biter før du kaster de i avfallsbrønnen.

Glass og metallemballasje

Glass og metallemballasje kastes i en egen avfallscontainer.

NB!

Bøker skal ikke kastes i papircontaineren - men leveres til gjenbruksstasjonen.

NB!

Kapsler fra kaffemaskin, porselen, keramikk, krystall, ildfast glass, vindusglass, speil og emballasje som har inneholdt kjemikalier skal ikke kastes i returpunktet for glass og metall - men leveres til gjenbruksstasjonen.

Spørsmål

Har du spørsmål om hvordan du kildesorterer avfall som ikke håndteres av søppelsuganlegget, **kontakt Oslo Kommune.**

Har du spørsmål om RFID-brikker, **kontakt: support@logiwaste.se**

For support og innrapportering av feilmeldinger på anlegget, **kontakt: support@logiwaste.se**



Husk
riktig sortering!



Postkasser

Det er montert postkasser i hovedinngangsparti i hver oppgang. Disse har egen nøkkel.

Postkassene merkes med navn. Dersom du ønsker å endre navn på postkassene må du ta kontakt med Styret, slik at de kan skrive ut et nytt navneskilt.

Dersom du er uheldig og mister nøklene til postkassen, må du bestille og montere ny sylinder med nøkler.

Det er enkelt å bytte denne selv, men krever at du er til stede når postmannen kommer og åpner.

Ny sylinder med tilhørende nøkler bestilles via postkasseleverandøren Dinbox sin webshop: <https://shop.dinbox.se/produkt/cylinderlas-svenskboxen-1-st/>

Alternativt send e-post til order@dinbox.se med følgende opplysninger:

1. Fakturanavn og adresse
2. Leveringsadresse
3. Navn på mottaker
4. Eventuelle merknader

Dørautomatikk

I tilfeller hvor man har behov for å sette dørene inn til oppgangene i åpen stilling:



På automatikken over døren (se bildet) er det to små brytere.

Ved å sette bryteren med tre valg i posisjon II, vil døren bli stående åpen.

Husk å sette bryter tilbake til O eller I etter at man er ferdig.



Låser og nøkler

Det er montert låssylindre for standard nøkler i alle dører.

Hver leilighet leveres med 3 stk. systemnøkler som er til dører i fellesareal og leilighetsdør.

I tillegg egne nøkler til hengelås på sportsbod og til postkassen dersom du ikke har kjøpt endring / tilvalg for å få også disse på system. I tillegg leveres det OLU-nøkkel til målerskap for strøm i korridoren.

Rutiner for bestilling av ny nøkkel

Nye systemnøkler til hovedinngangsdør og leilighetene kan bestilles ved skriftlig henvendelse til styret i borettslaget. Bestilling av nøkler kan gjøres til: **oef@obos.no**

Oppgi boligselskap, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer (fremkommer på nøkkelen) og antall nøkler som ønskes. Nøkklene sendes fra leverandør til leilighetens adresse. Faktura for bestillingen sendes direkte til deg.

OBOS-nøkkelen

Utbygger har foretatt en oppgradering ved å supplere med OBOSnøkkelen på alle hovedinngangsdører til oppgangene (13 stk), samt på dører fra parkering til bodområde (4 stk), og til de 3 fellesrommene «styrerom», «hobbyrom» og «sykkelverksted» i 1. etg med inngang fra gårdsrom samt garasjeport.

OBOS-nøkkel er din digitale nøkkel til de fellesdører i boligselskapet som er nevnt over. Med OBOS-nøkkel kan du sende både tidsbegrensete og varige nøkler til familie, venner, en håndverker eller postbud som skal innom. Her finner du informasjon om hvordan du kommer i gang og hvor du finner mer informasjon om tjenesten.

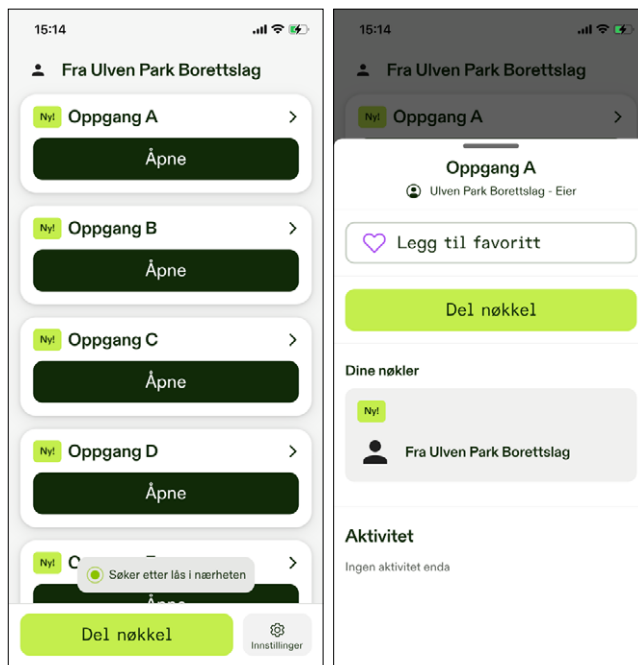
Slik kommer du i gang!

- 1 Last ned**
 Last ned Unloc-appen i enten [Appstore](#) eller [Google Play](#).
- 2 Åpne appen**
 Registrer deg med ditt telefonnummer og logg inn. I appen vil du finne nøklene styret har tildelt deg.
- 3 Begynn å bruke**
 Nå kan du bruke mobilen til å åpne dører og dele nøkler med andre!



Følg linken for mer praktisk informasjon:

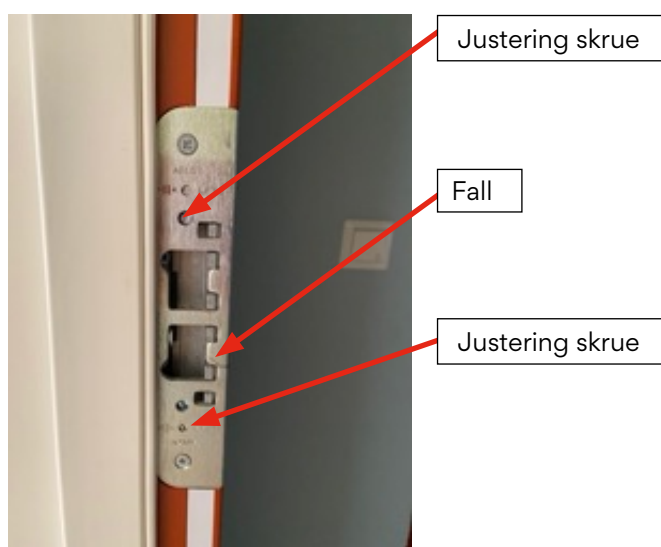
<https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/>



Dør reijle og fall

Døren er bygget opp av en rekke komponenter og mest kritisk er de som holder den lukket. Låskassen sitter i dørbladet og sluttstykke sitter i dørkarmen. I låskassen sitter det to bevegelige deler som kalles for reijler. Disse går imot deler i sluttstykke som kalles for fall.

Fallet i dørkarmen kan justeres dersom døren kan bli «mer åpen» over tid. Døren kan oppleves «mer åpen» når pakningen begynner å bli mykere og brukt over tid. Det er da mulig å skru på fallet slik at denne blir strammer og holder bedre på døren



Felles takterrasser

Andelseiere i borettslaget disponerer hele 4 store felles takterrasser. Tre stykker ligger i 9 etasje i Skrinet, og den fjerde ligger i 6. etg. i Prismet.

Utbygger har oppgradert alle 4 takterrasser med et enkelt utekjøkken, noe ekstra belysning og i tillegg har de 3 fellesterrassene i Skrinet blitt oppgradert med ett felles wc-rom på hver av terrassene.

Utbygger anbefaler at det utarbeides en form for bookingsystem der «pergolasonen m/ bord og benker, samt utekjøkken» kan reserveres for et tidspunkt i forhold til ønsker om å arrangere bursdag, selskap, etc.

Det foreligger drift- og skjøtselsavtale for gårdsrommet fra utførende anleggsgartner, samt avtale med vaktmesterselskap.

På takterrassene er det fordelt ca. 75 stk pallekarmer som er tiltenkt driftet av borettslagets andelseiere. Disse sammen med pallekarmer i gårdsrommet kanskje fordeles i et «hagelag» for andelseiere i borettslaget. Dette tenkes endelig løst gjennom andelseiere selv gjennom felles beslutning, men beboerrepresentanter og etter hvert styret vil forsøke å lage et forslag.



Fellesrom

Andelseiere i borettslaget disponerer 3 større fellesrom i 1. etg. med inngang fra gårdsrom. Dette er ett styrerom, ett hobbyrom og ett «sykkelverksted». Disse rom har utbygger oppgradert med supplerende OBOSnøkkel

for enklere håndtering for styret til å gi andelseiere tilgang ved bookingbehov av rommene. Utbygger har også oppgradert styrerom og hobbyrom med kjøkken, ekstra datauttak og noen møbler.



Gårdsrom

Det store flotte gårdsrommet tilhører eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av.

Det foreligger drift- og skjøtselsavtale for gårdsrommet fra utførende anleggsgartner, samt avtale med vaktmesterselskap i forhold til blant annet snømåking.

I gårdsrommet er det også 25 stk pallekarmer som er tiltenkt driftet av borettslagets andelseiere. Disse sammen med pallekarmer på felles takterrasser kan kanskje fordeles i et «hagelag» for andelseiere i borettslaget. Dette tenkes endelig løst gjennom andelseiere selv gjennom

felles beslutning, men beboerrepresentanter og etter hvert styret vil forsøke å lage et forslag.



Illustrasjon av gårdsrommet (LPO arkitekter)

19

Vedlikehold

Vedlikehold og ettersyn av boligen og dens anlegg er viktig for å sikre at standarden opprettholdes over tid. Følgende gir en oversikt over hvilke oppgaver som bør gjennomføres, og hvor ofte. Listen er ikke fullstendig, men gir et utgangspunkt for fornuftig ettersyn. Det henvises for øvrig til de enkelte kapitler i dette heftet og den digitale boligpermen (FDV) på nett for detaljer om vedlikehold.

Hver uke

- Kontrollere at det ikke lekker fra avløp i servantskap og kjøkkenbenk og eventuelt etterstramme vannlås.

Hver måned

- Kontrollere sanitærutstyr for skader og lekkasjer på rørnett, baderomsporselen og pakninger.
- Rengjøre filter i kjøkkenhette.

Hver 3. måned

- Rengjøre vannlåser og sluk.
- Rens sil på kjøkkenkran og oppvaskmaskin.
- Åpne og steng stoppekraner for å sjekke at alt er i orden.

Hver 6. måned

- Smøre beslag på vinduer, hengsler og låser hvis nødvendig.
- Undersøk at slanger og koblinger sitter skrudd fast til oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Rist og snu brannslukker for å holde innholdet flytende.

- Sjekke dør reijler og fall slik at døren holder seg tett
- Skru av og på alle sikringer i sikringsskapet, for kontroll av at disse fungerer.

Andre intervaller

- Rengjøre luftventiler ved behov
- Rengjøre taksluk for leiligheter med takterrasse.

Lykke til
med ditt nye hjem!

Huskeliste for beboere

- Vann må ikke bli liggende på parkett, laminat og fliser over lengre tid da dette kan føre til merker. På baderom er det fall mot sluket i dusjen. At noe vann blir liggende på gulv og rundt sluk i dusj må påregnes.
- Hovedstoppekran for vann i boligene bør stenges i ferier og ved andre lengre fravær.
- Plumbo skal ikke benyttes i rørsystemet. Dette vil kunne ødelegge rørene.
- Det går rørføringer til både elektrisitet, ventilasjon og vann i vegger, gulv og tak. Dette må tas hensyn til ved boring eller annen hulltaking.
- Ved opphenging av utstyr i gipsplater må det benyttes tilpassede festemidler. Eksempler på dette er gipsplugger. Ved feil innfesting kan gipsen ødelegges. Les instruksjonen på pakningene nøye ved bruk av festemidler for gips.
- Dersom boligen står tom over lengre perioder er det viktig å tilføres fuktighet for å hindre uttørking. Det vil som regel holde å sette ut noen skåler med vann (påse at det ikke er fukt på underside av skål).
- I våtrom er det vanntett membran bak flisene. Ved boring i vegger i våtrom må dette utføres forsvarlig, slik at tetthet opprettholdes og konstruksjonen ikke tilføres vann.
- Fuktige blomsterpotter o.l. som settes i vinduskarmer og på gulv kan medføre merker.
- Vær oppmerksom på at bruk av stearinlys/te-lys uten tilstrekkelig lufting kan medføre heksesot. Dette vises som sort «støvlag».
- Ikke «riv» ut ledninger fra stikkontakter. Dette kan medføre at stikkontaktene løsner fra vegg.
- Ved rensing av vannlås, bruk litt Zalo på pakningen før vannlåsen settes tilbake. Dette smører pakningen. Husk også å tilfør litt vann i vannlåsen slik at denne ikke er tom. Er vannlåsen tom kan det oppstå vondt lukt fra røret.

NB! Denne skal være trang for å hindre lukt.

Beboerportal Ulven Park Borettslag

For Ulven Park Borettslag er det opprettet samhandlingsplattformer for tilgang til informasjon og samhandling mellom entreprenør, underentreprenører, OBOS, styret i borettslaget og beboere/eiere av boligene.

Plattformen InAtikka gir deg som boligeier tilgang til:

- **Bolighåndboken** du leser i nå.
- Bruksanvisninger og **FDV-dokumentasjon** for din bolig.
- **Protokoll** fra ferdigbefaring og overtakelse, kontraktstegning og eventuell tilvalgsbestilling.
- Ønsker du å **REKLAMERE** på forhold ved boligen etter overtagelse, gjøres dette også via portalen.

Ditt brukernavn er din registrerte e-postadresse og passord oppretter du ved førstegangs pålogging.





Reklamasjoner

Hvis det oppdages mangler ved leiligheten må du reklamere så raskt som mulig. Hvis det er mindre alvorlige forhold ved bolig kan det være at disse ikke vil bli rettet før ettårsbefaring.

Før en reklamasjon sendes, ber vi om at du setter deg godt inn i informasjonen i denne bolighåndboken og den digitale beboerportalen, samt leser nøye igjennom reklamasjons-avsnittene nedenfor.

Hva er en berettiget reklamasjon?

Befaringer i form av ferdig- og overtakelsesbefaring er til for å avdekke synlige feil og mangler i leiligheten som ikke ligger innenfor toleransenivå hva gjelder gjeldene forskrifts-krav, samt en innføring i generell bruk og funksjonalitet av leiligheten. Etter at overtakelsesbefaring og signering av protokoll er utført av kjøper, vil all risiko hva gjelder overflater og inventar overføres til kjøperen. Etter at leiligheten er overtatt vil reklamasjonstiden begynne å løpe. En reklamasjon etter overtakelse gjelder hovedsakelig skjulte feil og mangler i leiligheten, samt funksjonalitet av strøm, vann, ventilasjon og varme som ikke er å anse som et drifts-anliggende. Det kan ofte være vanskelig å vite hva som er en berettiget mangel/reklamasjon og hva som ikke er det.

Eksempler på henvendelser som OBOS mottar og som vanligvis ikke er berettigede reklamasjoner er:

- Justering av kjøkkenskapdører, hengsler, etc. Justering av disse inngår i et normalt vedlikehold.
- Defekte lyspærer (disse må man bytte selv).
- Løse skruer på dørhåndtak, låser, smøring av dører og låser som knirker osv.
- Svinn og setningssprekker, samt sprekker som er en følge av naturlig krymping i og mellom materialer er noe vi ikke utbedrer etter overtakelsestidspunktet. Kun sprekker utover normale svinn/setningssprekker vil bli utbedret.
- TV/internett har sluttet å fungere. Da må beboer ta kontakt med signalleverandør.
- Knitring i parkettgulvet som ikke er konsekvent gjennom hele året.
- Reklamasjoner på ting som ved normal aktsomhet burde vært oppdaget ved overtakelsen.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- Termisk sprekk i glass. Dette kan f.eks. skyldes bruk av innvendig/utvendig persienne/markise. Samt andre faktorer som

medfører stor forskjell i overflatetemperatur på glasset.

- Reklamasjoner vedrørende utomhus og fellesarealer må rettes til styret i borettslaget.

Øvrige spørsmål og henvendelser om bygget som ikke gjelder mangler bes rettet til styret i borettslaget som sitter på all nødvendig informasjon vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold.

Reklamasjon på hvitevarer kjøpt som tilvalg

I prosjektet er det overtagelsesdokumentene sammen med tilvalgskontrakten med HTH som vil være kvittering/dokumentasjon på kjøp og kjøpsdato. Husk alltid å oppgi produktnummer, modellbetegnelse, serienummer og kjøpsdato ved bestilling av service.

Reklamasjonsfrister

Dersom du oppdager en mangel som anses reklamasjonsberettiget må du reklamere innen gitte frister. Hovedregelen er at man må reklamere «innen rimelig tid» etter at du har oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Hva som er «rimelig tid» må avgjøres i hvert enkelt tilfelle. En tommelfingerregel er at jo mer alvorlig mangelen er, jo raskere må man reklamere.

Hvis man ikke gir melding om mangelen innen rimelig tid etter at du oppdaget den, eller burde oppdaget den, kan du miste reklamasjonsretten. Dersom man ønsker å reklamere på mangler som ble oppdaget, eller burde vært oppdaget på overtakelsen, må det gjøres så snart som mulig (på lik linje med andre mangler man mener er berettiget).

Følgeskader som har oppstått grunnet manglende reklamasjon eller for sent reklamert vil ikke bli utbedret. Et eksempel kan være at en dør

subber mot karmen. Om malingen skades grunnet for sent reklamert vil ikke malingen utbedres, men døren vil bli justert.

Hvordan reklamere?

Reklamasjoner gjøres i Inattika - beboerportalen

- Forklar med tekst så detaljert du kan hva du ønsker å reklamere på
- Husk å sende inn en sak per henvendelse
- Legg gjerne med beskrivende bilder, gjerne et nærbilde og et fra avstand.
- Etter du har registrert en reklamasjon eller henvendelse i beboerportalen vil du umiddelbart motta en bekreftelse.
- En saksbehandler hos entreprenør eller OBOS vil håndtere innkommende saker.
- Svar på henvendelser og status i saken, samt historikk på tidligere saker vil fremgå under menypunktet «reklamasjon». På denne måten vil kommunikasjon loggføres og historikken bevares i et søkbart register.

NB!

Alle reklamasjoner som omfatter fellesareal skal rettes til beboerrepresentant før styret er valgt, og etter det til styret. Styret i sameiet har en eget bruker for å registrere reklamasjoner på fellesareal.

Dersom du ikke har mulighet for å logge deg på Beboerportalen eller sende e-post, kan reklamasjonen sendes per brev til::

ULVEN BOLIG AS
Postboks 6666, St. Olavs plass,
0129 OSLO

Merk konvolutten:
Ettermarked Ulven Park Borettslag
– Leilighet nr. XXXX.

Husk å skriv et telefonnummer i brevet hvor du kan nås på dagtid.

Kritiske /akutte hendelser

Ved akutte kritiske hendelser er det viktig at du som beboer foretar skadebegrensende tiltak selv som første instans.

Eksempelvis ved en eventuell akutt vannlekkasje må du:

1. Stenge stoppekraner og tørke opp alt vann.
2. Bestille uttrykning av et autorisert rørleggerfirma som sørger for skadebegrensende tiltak.
3. Ved større skader må forsikringsselskapet kontaktes for takst før henvendelse til oss, eventuelt sendes OBOS via beboerportalen.
4. Sende varsel til styret i borettslaget som igjen kontakter forsikringsselskapet hvis det er påført skade i fellesarealer.
5. Sende informasjon om hendelsen og hva du har utført av skadebegrensende tiltak på beboerportalen.

NB!

Vi minner om at denne bolighåndboken kun er ment som en kort innføring/innledning. Det er derfor svært viktig at leilighetseier og øvrige beboere av leiligheten gjør seg kjent med innholdet i denne håndboken og borettslagets FDV på internett.



Lykke til
med ditt nye hjem!

Visste du at Ulven Park Borettslag har en egen beboerportal?

Vibbo er en helt ny tjeneste fra OBOS som samler alt du trenger å vite om Ulven Park Borettslag.

- Hold deg oppdatert med nyheter og varsler fra styret.
- Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer
- Legg ut og se oppslag fra andre beboere
- Få oversikt over kontaktpersoner og ansvarsområder
- Send melding til styret og andre kontakter
- Se felleskostnader og boligopplysninger
- Oppdater dine kontaktopplysninger

Kom i gang!

Gå til [Vibbo.no](https://vibbo.no) og registrer deg for å komme inn på siden til Ulven Park Borettslag.

Du kan også laste ned Vibbo som app.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



obos.no/ulvenparken