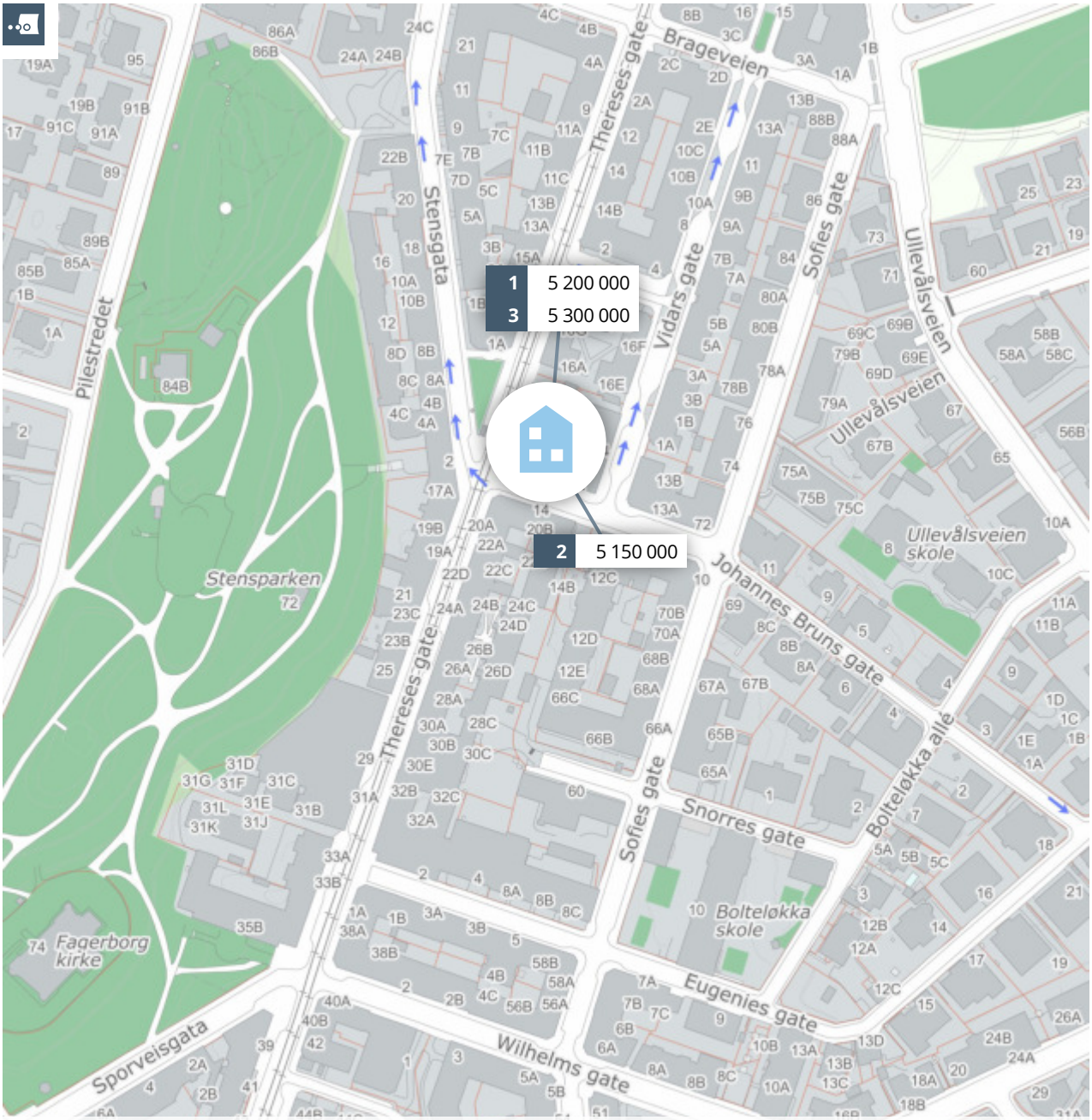
THERESES GATE 16 K

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattest og tegning
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

THERESES GATE 16 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thereses gate 16 K, 0452 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 217 BNR 361 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 7

Verdivurdert til

4 900 000

270 000	5 170 000	94 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	55 m²
BRA	55 m²
Byggeår	1930

Fellesutgifter	6 310
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

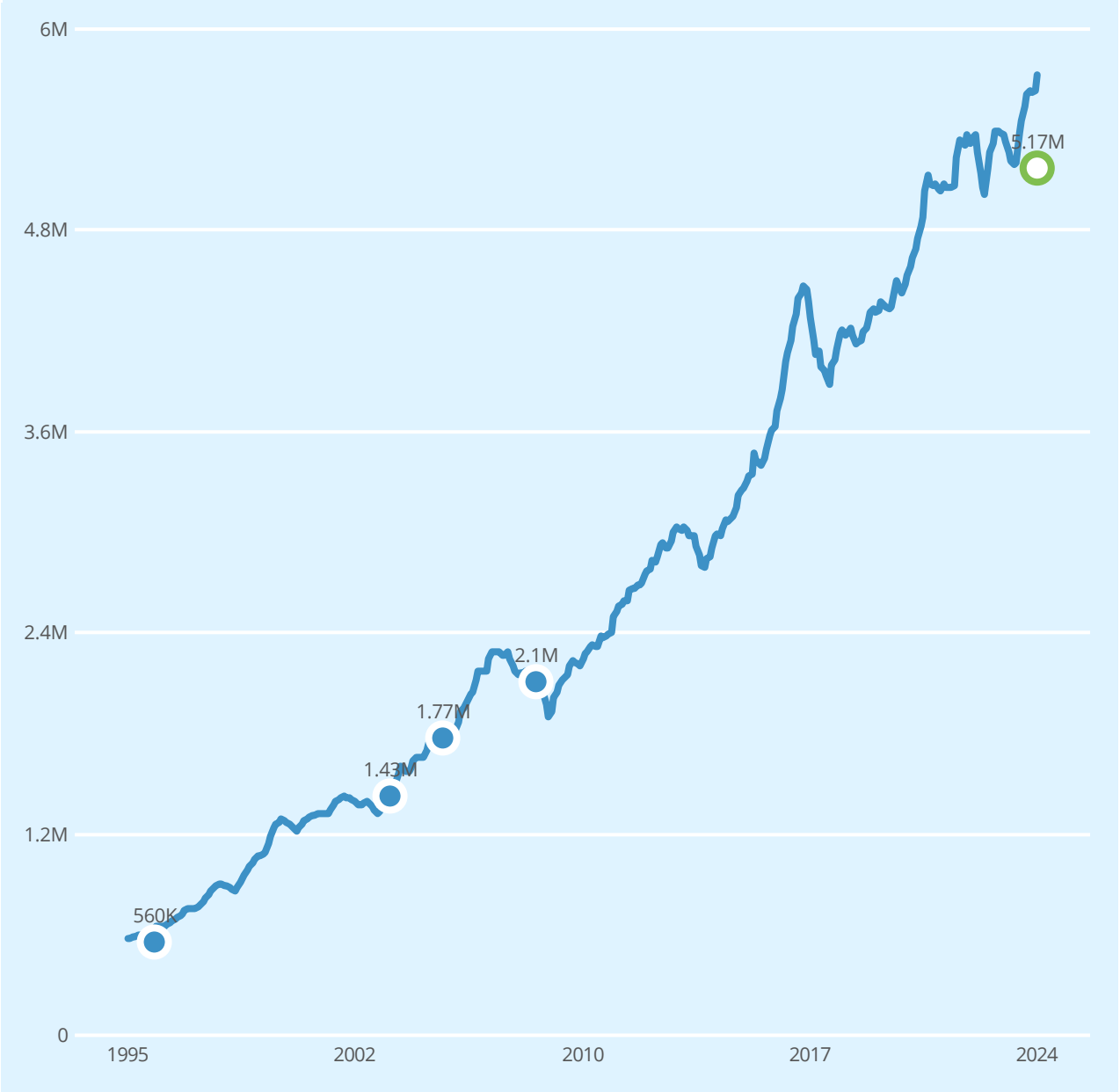
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thereses gate 16 J 52 m² 1930 2. etg 1 sov			04.06.2024	-	**5 200 000**	-	5 200 000	**100 000**
2	Thereses gate 16 K 57 m² 1930 2. etg 1 sov			05.09.2022	5 150 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**90 351**
3	Thereses gate 16 J 54 m² 1930 4. etg 1 sov			07.05.2024	5 350 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**98 148**

Gjennomgående 2-roms med brannbalkong, bad fra 2020 og nyere kjøkken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.07.2008	17.07.2008	25.08.2008	1 990 000	2 100 000	4 809	2 104 809
25.07.2005		25.07.2005	-	1 770 000	-	1 770 000
07.11.2003		07.11.2003	-	1 430 000	-	1 430 000
10.04.1996		10.04.1996	-	560 000	-	560 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

19
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

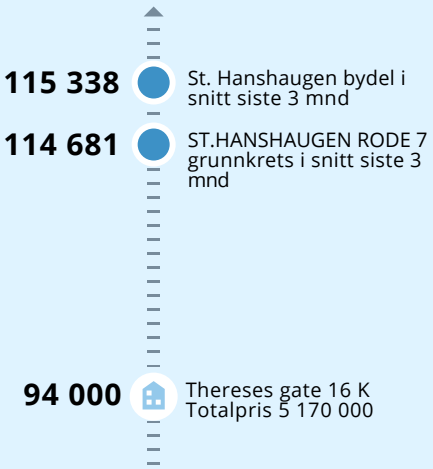


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Thereses gate 16K, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 361, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 14.08.2024 **Rapportdato:** 16.08.2024 **Oppdragsnr.:** 13350-2571 **Referansenummer:** PC5442

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi ivaretar din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1930. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2008 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totaloppusset bad i 2020. Arbeider er utført av VBM Byggfornyelse.
- Montert nytt kjøkken.
- Montert nye innerdører.
- Byttet entrédør.
- Malt overflater.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater.

Selveierleilighet - Byggeår: 1930

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med stålplater (ikke besiktiget).

Gå til side

INNVENDIG

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med originalt tregulv. Rekkverkshøyden ble målt i entré til: 2,65 m.

Gå til side

VÅTROM

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Gå til side

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over deler av benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Arealer

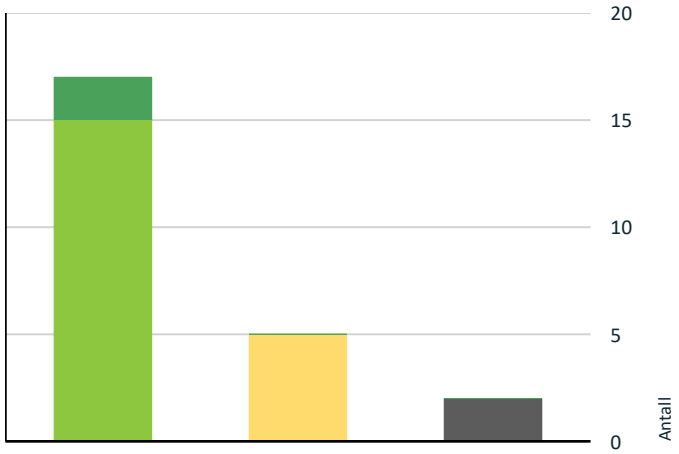
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1930

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1985. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brannbalkong.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med originalt tregulv. Rekkverkshøyden ble målt i entré til: 2,65 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres noe merker nederst på dør til bad.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over deler av benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Eier opplyser at badet har blitt pusset opp i 2020. Elektriske arbeider har blitt utført i forbindelse med oppussing.
   Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll i 2016.

   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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

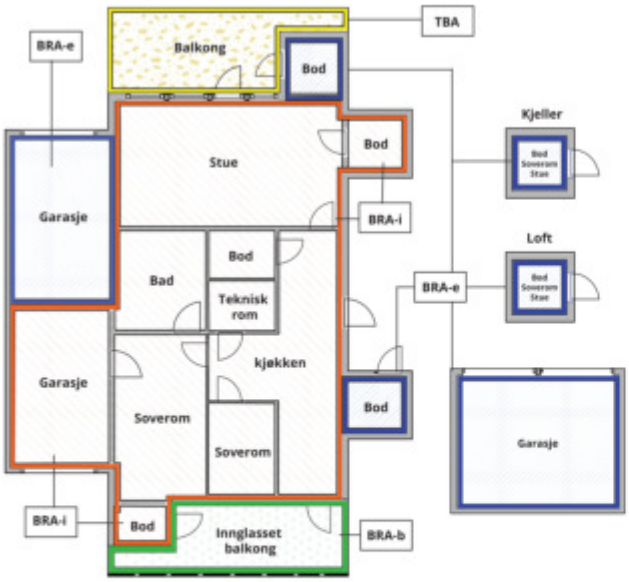
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	55			55	
Kjeller		2		2	
SUM	**55**	**2**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Thale Lassen Urdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	361		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Thereses gate 16K, 0452 OSLO

Hjemmelshaver
Thale Lassen-Urdahl

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/PC5442

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	154240101

Adresse	Thereses gate 16 K		
Postnummer	0452	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2008	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Thale	**Selger1etternavn**	Lassen-Urdahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt røropplegg i sameiet og nytt bad 2020

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: VBM Byggfornyelse AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt røropplegg i sameiet, nytt bad og waterguardsystem i leiligheten høsten 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nye rør og bad utført iht. gjeldende forskrifter

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: I forbindelse med rehabilitering av vann- og avløpsrør for hele sameiet

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: VBM Byggfornyelse AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Rehabilitering av rør i sameiet høsten 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Viser forøvrig til vedlikeholdsplan fra OBOS

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.08.2024

Kommentar	Det er pipeløp gjennom bygget og leiligheten, men det ikke ildsted i leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Viser til vedlikeholdsplan fra OBOS og megler for mer informasjon

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Noe råteskader på vinduer og balkongdør mot bakgård og vindu i oppgang, viser vedlikeholdsplan fra OBOS og megler for mer informasjon

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Noen skjeggkre/sølvkre er observert sporadisk

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Henviser til vedlikeholdsplan fra OBOS og megler for mer informasjon

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Henry Hansen og Sønn AS (2021), VBM Byggfornyelse AS (2020)
Redegjør for hva som er gjort og når	Rehabilitering av felles yttertak (august 2021), utbedring av innvendig himling etter fukt fra yttertak (høsten 2020). Viser til vedlikeholdsplan fra OBOS og megler.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	El.anlegg: Fagerborg Installasjon AS og Skjeggerud Installasjon AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Utbedring etter el.tilsyn, feilsøk og reparasjon av kurser og jordfeil i 2016, montering av stikk, lys og dimmere i nye kanaler og rehabilitering av sikringsskap i 2020

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Samsvarserklæringer foreligger for arbeid nevnt i pkt. 12.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Elektriske anlegget, 2016, Hafslund. Henviser til pkt. 12 og 13.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.08.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tak i stue er utbedret høsten 2020 etter fuktinnsig. Viser til pkt. 11

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se vedlikeholdsplan fra OBOS, samt senere års årsprotokoller.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Viser til vedlikeholdsplan fra OBOS og megler for mer informasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Observert noe skjeggkre i fellesarealer og enkelte leiligheter. Sameiet har i 2021 hatt kontakt med skadedyrfirma som anbefalte limfeller.

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.08.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lassen-Urdahl, Thale

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.08.2024

FRA FORRETNINGSFØRER

ADVOKAT
DAG ERLANDSEN
Medlem av Den Norske Advokatforening
Autorisert regnskapsfører MRN
Org.nr. 981 719 913mva

Ullernfaret 14c
N-0281 Oslo
Tel (+47) 22 01 70 80
Mobil (+47) 934 33 780
E-mail dag.erlandsen@ader.no

PrivatMegleren Soria Moria
Torshovgata 6

0476 Oslo

Att.: Geir H. Zetterstrøm

e-post; geir.hansen.zetterstrom@privatmeglern.no

Oslo, den 6 august 2024
DE/vne

SE THERESES GT 16 J – SALG AV SEKSJON NR 33 – Thale Lassen-Urdahl

Vedlagt oversendes regnskaper for 2023 med referat fra sameiermøte avhold 14 mai 2024, vedtekter og husordensregler.

Sameiet har et felles lån i OBOS og sameierne er solidarisk forpliktet hva angår dette lån.

Vedlikehold gården.
Gjeldsbrevlån nr. 9820.77.36473 pålydende kr 10 000 000,- i langsiktig lån fra mars 2020. Rente pr. 28.2.24, 7,2 % p.a. Forventet innfrielsesdato 28.02.2045.

Husleien utgjør kr 3 716,-, vedlikeholdsfond kr 500,-, innbetaling til lån kr 2 145,-, totalt pr måned kr 6 361,-. I husleien er inkludert innbetaling andel lån, strø- snøbrøyting, kollektiv TV og bredbånd, innbetaling til vedlikeholdsfond, vanlig vedlikehold, oppvarming, kommunale avgifter, forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm.

Det gis anledning til å innfri sameiers andel av fellesgjeld, dersom det skulle være aktuelt. Seksjonseier har ikke innbetalt sin andel av lånet.

Lånet utgjør pr 30 juli 2024, kr 6 470 150,-.

Forretningsfører har ikke oversikt over kjeller- og /eller loftsbod til seksjonen. Det følger ikke med garasjeplass/biloppstillingsplass. Det er ikke mottatt nabovarsler eller registrert offentlige pålegg pr d.d.

Styrets leder er Nikolai Hval, e-post: nikolaihval@hotmail.com. Ny seksjonseier skal meldes til styret, sendes forretningsfører.

Vaktmester er Novak AS, post@novak-vaktmester.no.

Gården er forsikret i Tryg Vesta, polise nr. 867 0668. Det er ikke tegnet egen forsikring for husleietap.

Andel formue pr 31.12.24, kr 61 310,-. Andel gjeld pr 31.12.24 kr 271 726,-.

Pr. 6 august 2024 har selger kr 6 361,- i forskudd fellesutgifter.

Det er ingen begrensninger med utleie og på juridiske personer.

Ligningsverdi ukjent.

Husdyrhold, se vedtekter.

Det er ikke mulighet for el-bil lading i sameiet.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene. Org nr. 976860837

Faktura 416 for megleropplysninger og faktura 417 for eierskiftegebyr er sendt i egen e-post i dag. Jeg ber om at faktura 417 innbetales i forbindelse med oppgjøret, og faktura 416 til forfall.

Lykke til med salget.

Vennlig hilsen
for adv Dag Erlandsen

Vigdis N Erlandsen
(s)

Vedlegg:

ADVOKAT
DAG ERLANDSEN
Medlem av Den Norske Advokatforening
Statsautorisert regnskapsfører
Org.nr. 981 719 913mva

Ullernfaret 14c
N-0281 Oslo
Mobil (+47) 934 33 780
E-mail dag.erlandsen@ader.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
I
SAMEIET THERESES GATE 16 HJK

Årsmøte avholdes digitalt på Teams tirsdag 14. mai 2024 kl. 18.00

Forretningsfører vil sende en e-post med en link; Bli med i Microsoft Teams-møte.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjennelse av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og representant til å undertegne protokollen
2. Sameiets årsoppgjør 2023 omfattende, resultatregnskap 2023, balanse pr. 31.12.23 og revisors beretning
   Dokumentene følger vedlagt
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sameiets driftsbudsjett for 2024
   Budsjett følger vedlagt
5. Valg av styre
6. Innkomne saker:
   a) Rehabilitering av fasaden mot bakgården.
   Innmeldt av eier av seksjon 19: *Ønsker igjen som i fjor å ha en oppgradering av fasade mot bakgård som tema. Herunder status på innhenting av tilbud på tiltak og prioriteringer kommende år.*

   b) Aggregat montert på fasade i bakgård
   Det er en pågående sak mellom styret i sameiet og eier av snr. 3 og 4 om et aggregat plassert på fasaden i bakgården som styret har krevet fjernet. Fremfor å iverksette tiltak til demontering og fjerning av aggregatet, ønsker eier av snr. 3 og 4 å presentere potensielle alternative løsninger for årsmøtet.

Oslo, den 07.05.2024

Dag Erlandsen
forretningsfører

Hver seksjon gis en stemme i sameiermøtet. Sameiere som ikke har anledning til å møte, kan avgi skriftlig fullmakt til styrets leder, Nicolai Hval, eller annen navngitt person. Fullmakt bes sendt forretningsfører på e-post i forkant av møtet.

Årsregnskap for Sameiet Theresesgate 16 hjk - org.nr. 976 860 837

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER			
Felleskostnader næringsseksjoner		46 256	41 787
Andre inntekter		26 400	26 400
Refusjon komm.avgifter		0	8 340
Omkostningstilskudd		1 626 312	1 626 312
Innbetaling til lån		1 123 003	1 398 261
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 821 971**	**3 101 100**
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad			
Styrehonorar	1	-40 000	-40 000
Arbeidsgiveravgift	1	-5 640	-5 640
Sum lønnskostnader		**-45 640**	**-45 640**
Annen driftskostnad			
Kommunale avgifter		-300 351	-246 342
Forsikring	2	-162 140	-149 004
Strøm og fyringsutgifter		-530 352	-643 915
TV- og bredbåndsabonnement		-203 662	-172 454
Vaktmester, driftsavtaler		-69 543	-64 370
Renhold		-29 700	-42 900
Annen drift/vedlikehold/utbedring		-36 498	-53 667
Forretningsførsel / revisjon	3	-73 250	-71 500
Andre honorarer	3	-3 750	-5 625
Andre administrasjonskostnader		-45 699	-25 493
Sum annen driftskostnad		-1 454 945	**-1 475 270**
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 500 585**	**-1 520 909**
DRIFTSRESULTAT		**1 321 386**	**1 580 191**
FINANSPOSTER			
Renteinntekter		52 543	17 585
Rentekostnader		-427 819	-307 445
SUM FINANSPOSTER		-375 276	-289 860
ÅRSRESULTAT		**946 110**	**1 290 331**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hval, Nikolai (07.04.1979), 13.02.2024
- Namork, Morten (17.07.1983), 14.02.2024
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 23.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Årsregnskap for Sameiet Theresesgate 16 hjk - org.nr. 976 860 837

Balanse	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Kundefordringer		15 904	2 028
Sum kortsiktige fordringer		**15 904**	**2 028**
Forskuddsbetalte kostnader			
Forskudds bet kostnader		137 394	125 967
Sum forskuddsbetalte kostnader		**137 394**	**125 967**
Kontanter, bankinnskudd m.v.			
Bankinnskudd		2 082 797	1 745 281
Sum kontanter, bankinnskudd m.v.		2 082 797	1 745 281
Sum omløpsmidler		**2 236 095**	**1 873 277**
SUM EIENDELER		**2 236 095**	**1 873 277**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Vedlikeholdsfond	4	442 000	238 000
Annen egenkapital	4	-4 826 178	-5 772 288
Sum egenkapital		**-4 384 178**	**-5 534 288**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	5	6 549 562	7 270 599
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 549 562**	**7 270 599**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 632	27 415
Forskuddsbetalt omkostningstilskudd		53 043	107 439
Mellomværende forretningsfører		506	0
Påløpte renter		2 530	2 111
Sum kortsiktig gjeld		**70 711**	**136 965**
SUM GJELD		**6 620 273**	**7 407 564**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**2 236 095**	**1 873 277**

I styret for Sameiet Thereses gate 16 HJK
Oslo, den 13 februar 2024

Nikolai Hval	Brithe Bringa	Morten Namork
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hval, Nikolai (07.04.1979), 13.02.2024
- Namork, Morten (17.07.1983), 14.02.2024
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 23.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

All omkostningstilskudd og annen inntekt inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

Note 1 – Styrehonorar

Til styreleder er det utbetalt kr. 10.000,- i honorar, og til de to andre medlemmene og varamedlemmet er det utbetalt til sammen kr 40 000,-. Det er trukket skatt av honorarene.

I arbeidsgiveravgift er det betalt kr. 5 640,- tilsvarende 14,1 %.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 – Forsikring

Sameiet er forsikret i TrygVesta Forsikring, polise nr 8670668.

Note 3 – Ytelser/godtgjørelse til revisor og forretningsfører

	2023	2022
Revisor, revisjon og rådgivning	19 750	19 000
Forretningsførerhonorar	53 500	52 500
Forretningsfører for bistand	3 750	5 625
Alle beløp er inkl mva		

Note 4 – Endringer i Egenkapitalen

	2023	2022
Vedlikeholdsfond 31.12	442 000	238 000
Annen Egenkapital 01.01	-5 772 288	-7 062 619
Resultat 31.12.	946 110	1 290 331
Sum egenkapital 31.12 (udekket tap -)	-4 384 178	-5 534 288

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hval, Nikolai (07.04.1979), 13.02.2024
- Namork, Morten (17.07.1983), 14.02.2024
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 23.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Egenkapitalen er negativ, men sameiets oppsparte kapital og løpende inntekter i form av innbetaling til dekning av fellesutgifter er tilstrekkelige til dekning av de løpende forpliktelser, herunder avdrag på lån. Sameiets eiendom i Thereses gate 16HJK i Oslo føres ikke opp som anleggsmiddel.

Note 5 – Fordringer og gjeld

	2023
Alle fordringer til betaling innen ett år	
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	793 000
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	5 756 562
Sum langsiktig gjeld	6 549 562

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2 G pr. seksjon)

Dokumentet er signert digitalt av:
- Hval, Nikolai (07.04.1979), 13.02.2024
- Namork, Morten (17.07.1983), 14.02.2024
- Bringa, Brithe Emilie (10.08.1987), 23.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Thereses gate 16 HJK

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Thereses gate 16 HJK som viser et overskudd på kr 946 110. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 13. februar 2024
PKF ReVisjon AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Sameiet Theresesgate 16 hjk - org.nr. 976 860 837

	Budsjett`23	Budsjett`24
DRIFTSINNTEKTER		
Felleskostnader næringsseksjoner	42 000	48 000
Andre inntekter	26 400	26 400
Innbetaling til lån	564 084	624 000
Omkostningstilskudd	1 626 312	1 626 312
Vedlikeholdsfond	204 000	204 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 462 796**	**2 528 712**
DRIFTSKOSTNADER		
Lønnskostnad		
Styrehonorar	-40 000	-40 000
Arbeidsgiveravgift	-5 640	-5 640
Sum lønnskostnader	**-45 640**	**-45 640**
Annen driftskostnad		
Kommunale avgifter	-250 000	-336 000
Forsikring	-155 360	-168 000
Strøm og fyringsutgifter	-650 000	-550 000
TV- og bredbåndsabonnement	-193 144	-215 000
Vaktmester, driftsavtaler	-65 000	-70 000
Renhold	-43 000	-30 000
Annen drift/vedlikehold/utbedring	-150 000	-150 000
Forretningsførsel	-53 500	-56 500
Revisjon	-19 000	-21 000
Andre honorarer	-5 000	-5 000
Andre administrasjonskostnader	-75 000	-50 000
Sum annen driftskostnad	-1 659 004	-1 651 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 704 644**	**-1 697 140**
DRIFTSRESULTAT	**758 152**	**831 572**
FINANSPOSTER		
Renteinntekter	1 000	10 000
Rentekostnader	-408 000	-466 220
SUM FINANSPOSTER	**-407 000**	**-456 220**
RESULTAT	**351 152**	**375 352**

År 2024, den 14. mai ble det avholdt
Årsmøte i SE Thereses gate 16HJK

Møtet ble avholdt digitalt på Teams

17 sameiere deltok, 1 sameier hadde gitt fullmakt. Til sammen var 20 seksjoner av 34 representert

Videre møtte forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden. Møtet ble erklært for lovlig satt Som møteleder og referent ble forretningsfører, Dag Erlandsen valgt. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Nicolai Hval valgt.

2. **Sameiets årsoppgjør 2023**

Resultatregnskap for 2023 og balanse pr. 31.12.23 ble gjennomgått, godkjent og fastsatt som sameiets årsoppgjør sammen med revisors beretning etter at denne var referert og godkjent.

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrets honorar fastsettes til kr. 40 000,- som fordeles etter styrets beslutning. Revisors honorar fastsettes etter regning.

4. **Sameiets budsjett for 2024**

Styrets driftsbudsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning

5. **Valg av styre**

Det sittende styret ble valgt ved akklamasjon og består av;

- Nikolai Hval — Styrets leder
- Brithe Bringa — Styremedlem
- Morten Namork — Styremedlem
- Fredrik Aleksander Preben Ettesvold — Varamedlem

Revisor ble gjenvalgt

6. **Innkomne saker**

a) **Rehabilitering av fasaden mot bakgården og innkjørselen**

Det ble opplyst at arbeidene med fasaden ennå ikke var igangsatt som følge av at kostnadene antas å ville bli betydelige. Sameiets eksisterende lån er høyt og vurderes å hindre ytterligere låneopptak. Det ble reist spørsmål om å kartlegge omfanget av behovet. Styreleder opplyste at rehabilitering av fasaden er inntatt i vedlikeholdsplanen og styrets forslag er å følge denne. Sameiere som ikke har vedlikeholdsplanen oppfordres til å sende e-post med anmodning om å få denne tilsendt.

b) Aggregat montert på fasade i bakgård

Bakgrunn for saken er at tidligere eier av selskapet Thereses Gate Næring AS som eier snr 3 og 4 hadde plassert et aggregat for kjøling på fasaden mot bakgården. Ny eier av eierselskapet fikk opplyst at aggregatet ville bli fjernet før overtakelse av selskapet, noe som ikke skjedde. Eric Ballester som representerer Thereses Gate Næring AS beklaget at tidligere eier ikke hadde oppfylt sin forpliktelse. Årsmøtet sa seg innforstått med at ny eier ikke kan bebreides tidligere eiers unnlatelse, men ansvaret for forpliktelsen hviler fortsatt på eierselskapet.

Thereses Gate Næring AS ønsker å finne en løsning, men informerte om at delikatessebutikken som holder til i angjeldende seksjon er avhengig av kjøleaggregat montert utenfor lokalet. Det ble presentert forslag om å bygge inn det eksisterende aggregat i en kasse kamuflert som blomsterkasse og fylt med lyddempende skum, alternativt at aggregatet flyttes under trappen hvor det ikke vil være synlig. Årsmøtet ga uttrykk for det uheldige i at aggregatet er montert på fasaden mot bakgården hvor boligene har sine soverom. Etter drøftelser ble følgende besluttet:

- Thereses Gate Næring AS, eier av snr. 3 og 4 legger fram i løpet av utgangen av uke 21 et forslag om plassering av aggregat på framsiden av bygget. Styret har fullmakt til å godkjenne plassering.
- Thereses Gate Næring AS erkjenner å påta seg alle kostnader forbundet med demontering av eksisterende aggregat og istandsettelse av fasaden, samt montering av nytt aggregat etter styrets anvisning

---

Alle beslutninger har vært enstemmige. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen

Nicolai Hval

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET THERESES GATE 16 HJK
(Revidert utgave 2018)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Thereses gate 16 HJK. Sameiet består av eiendommen gnr. 217, bnr. 361 i Oslo. Sameiet består av 34 seksjoner (30 boligseksjoner og 2 forretningslokaler) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.12.1974 med tillegg 22.6.1982.

2. Eierskifte og utleie

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av eiendeler tilhørende den enkelte seksjonseier eller dennes leietaker.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt

5.1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater (eks. brannslukningsapparat)
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntaktssikring
- Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk samt membran på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten gjelder ny seksjonseier, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Styret kan gi den enkelte seksjonseier pålegg om å utføre vedlikehold og reparasjonsarbeider hvis dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet la arbeidet utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ombygging av leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skilleveggene mellom leilighetene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasade.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5.2 Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Erstatningsansvaret omfatter skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre. Erstatningsansvaret omfatter ikke indirekte tap som beskrevet i eierseksjonsloven § 36. Erstatningsansvaret kan avkortes dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9-1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9-3. Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet..

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-6. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Styret

10-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Forretningsfører kan være medlem av styret.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer beslutte at et medlem av styret skal fratre.

10-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for Årsmøtet.

10-3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedlikehold og drift av eiendommen som nevnt ovenfor omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles innstallasjoner. Vedlikeholdsplikten til sameiet, som styret skal sørge for, omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten til sameiet omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

10-4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

I fellesanliggender, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i Årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett

Til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser i det løpende kontraktsforhold til sameiet, er tinglyst et panterettsforbehold med kr. 5.000,- med prioritet etter kr. 200.000,- og uten opptrinnsrett.

I tillegg har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Panteretten utgjør 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke montere utstyr på bebyggelsen uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter eller etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Vedtatt på Årsmøtet den 28.03.2011 som en revisjon av tidligere vedtekter datert 2. mai 2005, som igjen bygger på tidligere vedtekter av 8. juni 1988, 23. juni 1982, 24. mai 1981 og 20. mai 1975.

Husordensregler for sameiet Theresesgate 16 HJK (Redigert)

Sist endret i sameiermøte 28.03.2011

Generelt
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Brann-/Luftebalkongene
Brann-/luftebalkongene må holdes fri for gjenstander som kan sperre rømningsveier og skal ikke brukes som oppbevaringsplass. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

Oppgangene/Kjeller
Oppgangene, kjellerarealet, samt område under trapper skal ikke brukes som lagerplass for søppel, sportsutstyr, sko etc. Skade oppstått ved flytting eller på annen måte skal meldes til styret og betales av den som forårsaker skaden. Lufting må ikke foretas fra leiligheten og ut i oppgangen. Utgangsdørene holdes låst hele døgnet og skal ikke åpnes for fremmede.

Vasketider gjelder alle dager:
07.00-22:00

Beboere reserverer ønsket vasketidspunkt på listen i vaskerommet. Oppbevaring av tøy i vaskerom gjøres på egen risiko. Maskinene skal rengjøres etter bruk og tørketrommelens lofilter tømmes.

Sentralvarme og vannforbruk
Beboere må lufte sine radiatorer jevnlig. Både sameiere og leieboere må bruke sentralvarme og vann forsvarlig med tanke på miljøet og de økte utgifter unødvendig forbruk fører med seg.

Søppel
Søppel legges i søppelkassen. Plassering av søppel ved siden av kassene er ikke tillatt. Det løper tilleggsutgifter for sameiet ved fjerning av dette. Kontakt renovasjonsetaten for hjelp ved fjerning av større ting som ikke går i kassene.

Gårdsplassen
Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på felles utendørsarealer, det være seg møbler, tomgods, avfall eller lignende. Plassen skal ikke benyttes til ballspill.

Bilparkering er forbudt utenom av- og pålessing i maksimum 15 min. Tomgangskjøring er ikke tillatt i bakgården, selv om det er personer i bilen, bilens motor skal skrus av direkte etter innkjøring. Sameiet har avtale med Europark som jevnlig foretar kontroll. Overtredelse av parkeringsvilkårene vil medføre parkeringsgebyr. Det kan etter styrets godkjennelse lånes ut parkeringskort som gir anledning til å parkere utover angitt tid.

Sykler plasseres i sykkelstativene eller på delen av vaskerommet som vender ut mot bakgården.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen og fellesarealene, inkludert gårdsplassen. Mellom kl. 22 og kl. 8 på hverdager skal det normalt være nattero, i helgene mellom kl 23 og kl 8. Skal det holdes selskap e.l. i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Skjer av- og pålessing med bil i løpet av tidsrommet for ro skal motor skrus av og stemmebruk være dempet.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

SAMEIET THERESES GATE 16 HJK

Selskapsnr. 1296846

Vedlikeholdsplan

Basert på forenklet gjennomgang av bygningsmassen



OBOS Prosjekt

August 2020

Oppdragsbeskrivelse

RAPPORTEN ER BESTILT AV

Sameiet Thereses Gate 16 HJK
Org.nr 976 860 837

POSTADRESSE

Thereses Gate 16 HJK

STYRELEDER

Nikolai Hval
Thereses Gate 16 HJK

T 454 25 779
E nikolaihval@hotmail.com

FORRETNINGSFØRER

-

RAPPORTEN ER UTFØRT AV

OBOS Prosjekt AS - Oslo
Pb. 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

SAKSBEHANDLER

Mohammed Walid Ahmed Hussein
T 22 89 62 64
E mohammed.hussein@obos.no

Befaring

Det ble avholdt befaring den 04.06.2020. Befaringen er visuell og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert: Hovedtak/kryploft, trapperom, fasade, fellesvaskeri, kjeller og bakgård. I tillegg ble to leiligheter befart.

Birthe Emilie Bringa	Styremedlem	
Nikolai Hval	Styreleder	
Mohammed Walid Ahmed Hussein	Bygg	OBOS Prosjekt AS

Kontroll og godkjenning

PROSJEKTNR **200412**

KONTROLLERT AV

Erik Christian Windt

GODKJENT AV

Tron Høglund

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. En forenklet Vedlikeholdsplan er slik navnet tilsier rådgivning basert på et tidsbegrenset oppdrag og må ikke forstås som en komplett Vedlikeholdsnøkkel der bygningsmassen gjennomgås i sin helhet med ulike konsulenter på hvert enkelt fagområde.
Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak.
I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift. Dette forutsetter at tiltaket har en viss størrelse. For små tiltak vil prosentvise kostnader tilknyttet rigg, drift og prosjektadministrasjon være vesentlig høyere. For tiltak som er planlagt utført de neste årene er det beregnet en prisstigning på 4% pr. år.

TILSTANDSGRAD

TG 0 Ingen symptomer	— Tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje
TG 1 Svake symptomer	— Bygningsdel/element har kun normal bruksslitasje
TG 2 Middels kraftige symptomer	— Bygningsdel/element har behov for vedlikehold
TG 3 Kraftige symptomer	— Forhold som må påregnes utbedret umiddelbart
TG IU Ikke undersøkt	— Tilstanden er ikke undersøkt

KONSEKVENSGRAD OG KONSEKVENSER

Bygningsdelenes tilstand blir beskrevet med en konsekvensgrad (KG) med tilhørende konsekvens

KONSEKVENSGRAD

KG 0 **Ingen konsekvenser**

KG 1 **Små og middels konsekvenser**

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

KONSEKVENSER

- Sikkerhet (prioriteres høyest)
- Brudd på lover og forskrifter
- Mulige helseskader
- Belastning på ytre miljø
- Økonomi
- Energiforbruk
- Konsekvens for virksomheten
- Tap av kulturminner
- Utseende, estetikk

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader og femårsplaner

Høy	— Tiltaket anbefales utført
Middels	— Tiltaket bør utføres
Lav	— Tiltaket kan utsettes
Ikke relevant	— Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Konklusjon

Byggene er oppført rundt 1930 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under "Tidligere utført vedlikehold" og under den enkelte bygningsdel. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider og brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall hos OBOS.

Bygningsmassen fremsto på befaringene med et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Det vil være behov for store påkostninger de kommende år, og det anbefales at de store vedlikeholdsoppgavene utføres fremfor estetiske oppgraderinger. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad. Vedlikeholdsplanen er utviklet som et styringsverktøy der aktuelle tiltak prioriteres de neste 5 år. Større tiltak som må forventes utført i neste 5-10-års periode anbefales i 2024 slik at kostnaden synliggjøres på et tidlig tidspunkt. Beløpene i samlet tiltaksplan er svært høye og boligselskapet må forestå de endelige prioriteringene.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

BYGG:
Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:
- Utarbeide skisse- og kostnadsrapport grunnet akkumulert vedlikeholdsbehov
- Rehabilitering, herunder brannbalkonger, utvendige trapper og fasader.
- Omtekking av tak

VVS:
Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:
- Ytterligere kontroll av utidsmessig ventilasjon på kryploftet
- Rens av kanalnett for ventilasjon
- Anmode eiere om periodisk vedlikehold

ELEKTRO:
Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:
- Foreta kontroll jf. internkontrollforskriften
- Etablere trådbundet brannvarslingsanlegg
- Oppgradering av innvendig belysning

Årlig tiltaksplan 2020

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
19	2.1.4A	Utrede skisseprosjekt og kostnadsrapport - akkumulert vedlikeholdsbehov	Entreprenør		kr	230 000
15	2.1.1A	Etablere rutine for HMS	Styret		kr	3 800
16	2.1.2A	Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"	Styret		kr	600
27	2.2.5A	Periodisk vedlikehold - inngangsdører	Entreprenør		kr	1 100
33	2.5.2A	Ytterligere kontroll - ventilasjon loft	Entreprenør		kr	23 000
35	2.6.1A	Kamerainspeksjon - piper	Entreprenør		kr	5 000
40	2.7.3A	Kartlegge skadeomfang og gjennomføre rehablitering - brannbalkong	Entreprenør			
38	2.7.2A	Rehabilitering eller utskifting - utvendige trapper	Entreprenør			
43	2.8.2A	Merking og funksjonstesting - utvendig stoppekran	Entreprenør		kr	2 600
45	2.8.4A	Årlig tilsyn - stoppekraner kjellerstrekk	Vaktmester		kr	400
46	2.9.1A	Komplettere isolering og periodisk vedlikehold - fyringsanlegg	Entreprenør		kr	5 000
49	2.10.1A	Internkontroll og informere beboere om regelverk - ventilasjon i boenheter	Styret		kr	500
51	2.10.2A	Rens av kanalnett - ventilasjon	Entreprenør		kr	57 000
52	2.11.1A	Gjennomføre lovpålagt internkontroll - NEK-405	Entreprenør		kr	12 000
56	2.11.4A	Oppgradering av belysning - trapperom	Entreprenør		kr	68 000
				Totalt for 2020	**kr**	**409 000**

Årlig tiltaksplan 2021

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.2A	Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"	Styret		kr	600
27	2.2.5A	Periodisk vedlikehold - inngangsdører	Entreprenør		kr	1 200
21	2.2.2A	Kartlegge skadeomfang og gjennomføre rehablitering - fasader	Entreprenør			
36	2.6.2A	Utskifting og reparasjon - feieluke og pipe over tak	Entreprenør		kr	16 000
43	2.8.2A	Merking og funksjonstesting - utvendig stoppekran	Entreprenør		kr	2 700
45	2.8.4A	Årlig tilsyn - stoppekraner kjellerstrekk	Vaktmester		kr	400
46	2.9.1A	Komplettere isolering og periodisk vedlikehold - fyringsanlegg	Entreprenør		kr	5 200
49	2.10.1A	Internkontroll og informere beboere om regelverk - ventilasjon i boenheter	Styret		kr	600
53	2.11.2A	Utbedre registrerte forhold og anmode eiere - oppgradere sikringsskap	Styret		kr	600
57	2.12.1A	Oppgradering av brannvarslingsanlegg	Entreprenør		kr	480 000
				Totalt for 2021	**kr**	**507 300**

Årlig tiltaksplan 2022

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.2A	Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"	Styret		kr	700
27	2.2.5A	Periodisk vedlikehold - inngangsdører	Entreprenør		kr	1 200
30	2.4.1A	Periodisk vedlikehold - skiferstein	Entreprenør		kr	31 000
31	2.5.1A	Omtekking - takkonstruksjon	Entreprenør		kr	1 800 000
43	2.8.2A	Merking og funksjonstesting - utvendig stoppekran	Entreprenør		kr	2 800
45	2.8.4A	Årlig tilsyn - stoppekraner kjellerstrekk	Vaktmester		kr	400
46	2.9.1A	Komplettere isolering og periodisk vedlikehold - fyringsanlegg	Entreprenør		kr	5 400
49	2.10.1A	Internkontroll og informere beboere om regelverk - ventilasjon i boenheter	Styret		kr	600
52	2.11.1A	Gjennomføre lovpålagt internkontroll - NEK-405	Entreprenør		kr	12 000
				Totalt for 2022	**kr**	**1 854 100**

Årlig tiltaksplan 2023

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.2A	Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"	Styret		kr	700
27	2.2.5A	Periodisk vedlikehold - inngangsdører	Entreprenør		kr	1 300
29	2.3.2A	Overflatebehandling - fellesområder	Entreprenør		kr	300 000
43	2.8.2A	Merking og funksjonstesting - utvendig stoppekran	Entreprenør		kr	2 900
45	2.8.4A	Årlig tilsyn - stoppekraner kjellerstrekk	Vaktmester		kr	400
46	2.9.1A	Komplettere isolering og periodisk vedlikehold - fyringsanlegg	Entreprenør		kr	5 600
49	2.10.1A	Internkontroll og informere beboere om regelverk - ventilasjon i boenheter	Styret		kr	600
				Totalt for 2023	**kr**	**311 500**

Årlig tiltaksplan 2024

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.2A	Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"	Styret		kr	700
27	2.2.5A	Periodisk vedlikehold - inngangsdører	Entreprenør		kr	1 300
24	2.2.3A	Utskiftning - vinduer og balkongdører	Entreprenør		kr	1 800 000
26	2.2.4A	Utskifting - vinduer fellesområder	Entreprenør		kr	210 000
43	2.8.2A	Merking og funksjonstesting - utvendig stoppekran	Entreprenør		kr	3 000
45	2.8.4A	Årlig tilsyn - stoppekraner kjellerstrekk	Vaktmester		kr	400
46	2.9.1A	Komplettere isolering og periodisk vedlikehold - fyringsanlegg	Entreprenør		kr	5 800
48	2.9.2A	Oppgradering i neste vedlikeholdsperiode - varmeanlegg	Entreprenør		kr	1 900 000
49	2.10.1A	Internkontroll og informere beboere om regelverk - ventilasjon i boenheter	Styret		kr	600
52	2.11.1A	Gjennomføre lovpålagt internkontroll - NEK-405	Entreprenør		kr	13 000
				Totalt for 2024	**kr**	**3 934 800**

Samlet tiltaksplan 2020-2024

Tiltak 2020	Periodisk vedlikehold	kr	67 000
Tiltak 2020	Utskifting	kr	68 000
Tiltak 2020	Oppgradering	kr	3 800
Tiltak 2020	Undersøkes nærmere	kr	270 000
	Totalt for 2020	**kr**	**408 800**

Tiltak 2021	Periodisk vedlikehold	kr	11 000
Tiltak 2021	Utskifting	kr	16 000
Tiltak 2021	Oppgradering	kr	480 000
Tiltak 2021	Undersøkes nærmere	kr	600
	Totalt for 2021	**kr**	**507 600**

Tiltak 2022	Periodisk vedlikehold	kr	42 000
Tiltak 2022	Oppgradering	kr	1 800 000
Tiltak 2022	Undersøkes nærmere	kr	12 000
	Totalt for 2022	**kr**	**1 854 000**

Tiltak 2023	Periodisk vedlikehold	kr	12 000
Tiltak 2023	Oppgradering	kr	300 000
	Totalt for 2023	**kr**	**312 000**

Tiltak 2024	Periodisk vedlikehold	kr	12 000
Tiltak 2024	Utskifting	kr	3 900 000
Tiltak 2024	Undersøkes nærmere	kr	13 000
	Totalt for 2024	**kr**	**3 925 000**

Totalt for 2020-2024	**kr**	**7 007 400**

Innhold

Oppdragsbeskrivelse 2

Om rapporten 3

Konklusjon 4

Årlige tiltaksplaner 2020 - 2024 5

Samlet tiltaksplan 2020-2024 10

1 **Om boligselskapet** **12**

2 **Tilstandsvurdering Blokk** **15**

3 **Prosjektspesifikke vedlegg**

3.1 Tilstandsrapport 58

4 **Standardvedlegg**

4.1 Definisjoner og kostnadsoverslag 66

4.2 Generelt om vedlikehold 67

4.3 Analysenivå 1 68

4.4 Informasjon om internkontrollforskriften 69

4.5 Informasjon om el-sikkerhet 71

4.6 VVS faguttrykk 74

4.7 Ventilasjonsforhold i boliger 75

4.8 Informasjon om avfallshåndtering 78

4.9 Informasjon om betongskader 80

4.10 Informasjon om asbest 82

4.11 Informasjon om tagging 83

4.12 Vedlikehold av vinduer 84

4.13 Informasjon om oljetank 85

4.14 Energi og energiøkonomisering 88

1 Om boligselskapet

Adresse

Thereses Gate 16 HJK

ANTALL BOENHETER **30**

ANTALL BYGNINGER **1**

ANTALL ETASJER **5**

ANTALL NÆRINGSLOKALER **2**

Sameiet Thereses Gate 16 HJK består av 30 leiligheter fordelt på 1 boligblokk oppført over 5 boligetasjer ekskludert kjeller. Bygningsmassen er fra 1929 og eies av Sameiet. Eiendommen har gårdsnummer 217 og bruksnummer 361, beliggende i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med et tomteareal på 660 m^2. Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med asfaltert fortau mot gate. Indre gårdsrom er delvis asfalt- og grusbelagt med noe beplanting.
Adkomst via f.eks Carl Berners Plass --> Chr. Michelsens gate--> Sognsveien -->Thereses gate--> inn på Sameiets tomt.
Eiendommen ligger i et tradisjonelt boligområde bestående av eldre blokkbebyggelse.
Det er kort avstand til de fleste fleste servicetilbud. God tilgang til kollektivtransport med trikk- og bussavganger i nærheten. Det er tilgang til tur- og rekreasjonsområder, samt park- og idrettsanlegg i området.

Tidligere utført vedlikehold

Sameiet har utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen og tomten. Oversikt eller dokumentasjon er ikke fremlagt.
2020: Rehabilitering av rør og våtrom

Oversiktskart



Kilde: www.seeiendom.no

BYGNINGSTYPE

Blokk

Blokk

Klassisk frittstående bygård med nabogård i sørlig gavl. Gården er oppført i 5 boligetasjer med kjeller og kryploft. Bærende ytter- og innervegger av betong og teglstein. Etasjeskillere av betong. Kryploft isolert med stubbeloftsleire. Valmtakkonstruksjon med sperrer og- åser av trevirke. Tekking bestående av korrugerte stålplater med fall mot takrenner og nedløp. Gatefasade bestående av teglsteinsforblending, fasade mot innvendig gårdsrom er utført med overflatebehandlet puss. Det er 3 oppganger fra innvendig gårdsrom som gir adkomst til kjeller og loft, samt alle leiligheter. Gården er en kombinasjonseiendom med næringslokaler mot gateplan, og boliger forøvrig.



2 Tilstandsvurdering Blokk

2.1 Bygning, generelt

2.1.1 Bygning generelt

Bygg, HMS

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

2.1.1A Mangelfull rutine

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret i dag ikke har kommet skikkelig i gang med internkontrollarbeidet og TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Etablere rutine for HMS

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 3 800

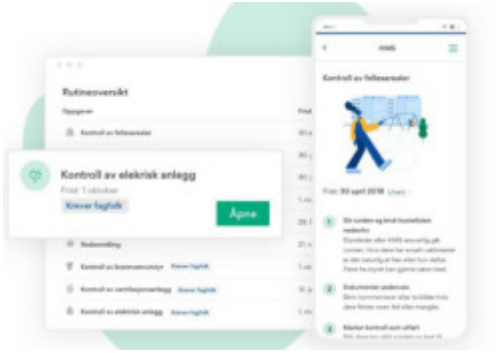
Oppgradering utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Som en del av den pålagte internkontrollen anbefales det å etablere et HMS-system som er tilpasset boligselskapet. Til orientering har OBOS utviklet et egnet verktøy for gjennomføring av internkontroll. HMS-modulen er en elektronisk løsning, som enkelt kan konfigureres/tilpasses for gjennomføring av HMS-arbeidet og internkontroller.



Illustrasjon av Styrerommet.no



Illustrasjon av HMS-modulen

2.1 Bygning, generelt

2.1.2 Bygning generelt

Bygg, Infobrev Rett bruk av bolig

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

2.1.2A Mangelfull rutine

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Boligselskapet har ikke en orienterende nettside og det er opplyst at det ikke foreligger en fast rutine for utsendelse av infobrev om rett bruk av boligene. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Distribusjon - Infobrev "Bruk av boligene"

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 600
2021	—	kr 600
2022	—	kr 700
2023	—	kr 700
2024	—	kr 700

Periodisk vedlikehold utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at boligselskapet oppretter rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egen kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget. Til orientering tilbys tjenesten vibbo til alle boligselskaper som forvaltes av OBOS. Vibbo er en portal som gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i boligselskapet.



Forslag til nettbasert beboerguide



Styrerommet og vibbo - digital plattform

2.1.3 Bygning generelt

Bygg, Brannsikkerhet

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler". Oppgraderingsplikten gjelder så lang den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Norsk Brannvern har utredet brannteknisk rapport/konsept i 2018.

2.1.3A Utidsmessig stand

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering for lav. Dette gjelder spesielt utidsmessig branndører i fellesområder og mellom næringslokaler, manglende røykvarslere i oppgang (opplyst til å være demontert grunnet pågående rehabilitering). Det er videre registeret manglende branntetting mellom brannceller og tekniske gjennomføringer. Det er behov for flere oppgraderinger og TG settes av denne grunn.

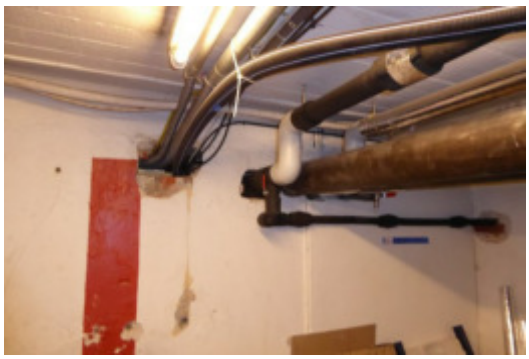
ANBEFALT TILTAK

Ta utgangspunkt i utredet brannkonsept og gjennomføre oppgraderinger - brann

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Oppgradering utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å ta utgangspunkt i utredet brannkonsept. Etablering av trådbundet brannvarslingsanlegg som dekker fellesarealer og boenheter er oftest det enkleste og beste tiltaket for å opprettholde brannsikkerheten i eldre bygg. Mer informasjon og kostnadsestimat tilknyttet etablering av brannvarslingsanlegg er beskrevet ytterligere i den aktuelle bygningsdel.



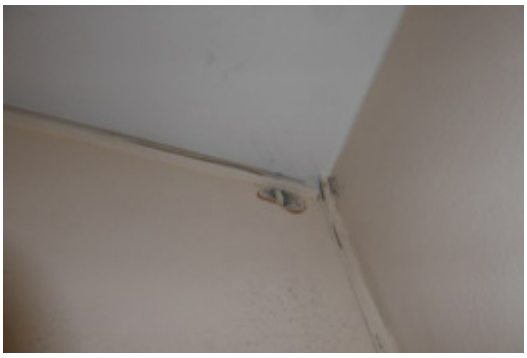
Manglende branntetting mellom brannceller i kjeller



Tom pulverappereat montert på gulv i fellesarealer



Rehabilitering av bannbalkonger bør prioriteres



Manglende branntetting mellom boenhet og fellesarealer

2.1.4 Bygning generelt

Bygg, Skisse- og kostnadsrapport

Her beskrives og vurderes akkumulert vedlikeholdsbehov i bygningsmassen på et overordnet nivå.

2.1.4A Akkumulert vedlikeholdsbehov

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Med bakgrunn i registrerte forhold, opplysninger fra styret, tilstandsrapporter/analyser og akkumulert vedlikeholdsbehov i bygningsmassen vil det være behov for større påkostninger i nærmeste fremtid. Styret bør ta stilling til dette i en tidlig fase før vedlikeholdsbehovet blir for omfattende. Et skisseprosjekt vil være et nyttig hjelpemiddel for boligselskaper i forbindelse med planlegging av rehabiliterings- og vedlikeholdsoppgaver, og bør inneholde forslag til aktuelle løsninger med nødvendige økonomiske beregninger og analyser.

ANBEFALT TILTAK

Utrede skisseprosjekt og kostnadsrapport - akkumulert vedlikeholdsbehov

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 230 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å utrede et skisseprosjekt og kostnadsrapport på rehabilitering av fasader og takkonstruksjon, herunder utbedring av betongskader på brannbalkonger, utvendige trapper og resterende fasader, samt utbedring av registrerte utfordringer med ventilasjons-forholdet på kaldloftet. En skisse- og kostnadsrapport er et nyttig, og ofte et nødvendig verktøy ved avstemning eller vedtak i generalforsamling. Sameiet har presserende oppgaver som bør kreve store investeringer. Styret må derfor vurdere om tilgjengelige midler skal benyttes direkte til vedlikehold av eksisterende konstruksjoner, eller om man skal vurdere alternative utbedringmåter gjennom et skisseprosjekt.

2.2 Yttervegger

2.2.1 Yttervegger generelt

Kjeller, Betong

Her beskrives og vurderes yttervegger og bærende vegger i kjellere. Veggene i kjeller er av plasstøpt armert betong og er av typisk utførelse ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er delvis malt med dekkende maling. Ingen kjente påkostninger.

2.2.1A Normal aldersslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

De aktuelle veggene fremsto med normal alderslitasje. Visuell kontroll avdekket ikke symptomer på større skader, dog ble det registrert noe avflassing og kalkutfelling, samt småriss.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anbefales

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Ikke relevant utføres av ikke relevant

Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, foruten årlig tilsyn av registrerte sprekker/riss.



Stedvise riss på plassstøpt vegg



Stedvis rust- og kalkutfelling

2.2.2 Yttervegger generelt

Fasader, Betong og teglstein forblending

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur og kjellere, som utgjør byggenes "skall". Bygget er konstruert med yttervegger av betong og teglsteinsforblending som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Pusset betongfasade mot bakgård er i ettertid sikkerhetsmeislet grunnet forvitring/skader over tid. Det videre opplyst at det er benyttet feil maling (diffusjonstett) ved forrige overflatebehandling for 15-20 år siden. Begrenset tilstandsanalyse av brannbalkonger, fasade og trapper gjennomført av Ødegård og Lund AS i 2018.

2.2.2A Generelt stor alders- og værslitasje

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Generelt avdekker tilstandsanalysen store skader grunnet armeringskorrosjon, forhøyet kloridinnhold og et stort omfang av synlige skader i form riss, krakelering og bom. På befaringsdagen fremsto teglsteinsforblendingen i varierende stand med stedvis avskallinger/forvitring og oppsprekking av mørtelfuger. Rehabilitering må på beregnes. Tilstandsanalysen har skissert en rekke med anbefalte tiltak. Dog understrekes det at skadeomfanget kan være større enn antatt, da det er behov for supplerende kloridprøver av fasadene.

ANBEFALT TILTAK

Kartlegge skadeomfang og gjennomføre rehablitering - fasader

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det er behov for rehabilitering av fasadene. Med bakgrunn i registrerte forhold og ukjent skadeomfang anbefales det å utrede skisse- og kostnadsrapport. Supplerende betonganalyser gjennomføres ved behov. Resultatet av rapporten(e) danner grunnlag for aktuell utbedringsmetode og belyser kostnadsbilde. Styret bør ta stilling til prioritering av tiltak, målt opp mot kost/nytte, dersom rapportene avdekker større avvik tilknyttet funksjon eller andre forhold. Til orientering kan åpne "sår" i betongfasader over tid øke skadebildet grunnet klimatiske forhold som fukt- og vanninnsig. Estimert kostnad er belyst i punkt 2.1.4A. Erfaringstall for rehabilitering av pussede fasader er kostnadsestimert til ca. 670.000 kr eks. mva, dersom man grovestimerer 580 m2 flater. Erfaringsmessig kan det være utfordrende å estimere kostnader for lokale utbedringer av teglsteinsfasader/forblending, og utføres som oftest etter medgått tid og materiell. Erfaringstall for utskifting av teglsteinsforblending er kostnadsestimert til ca. 634.000 - 800.000 kr eks mva (grovestimert 317 m2 med teglsteinsforblending mot Thereses gate), avhengig av valg av utbedringsmetode/utførelse, produkt/materialer og prosjektets kompleksitet . Oppgitte estimater inkluderer ikke kostnader forbundet med rigg og drift, eller prosjektadministrasjons kostnader. Med bakgrunn i utidsmessig ventilasjon i boenhetene, bør styret ta stilling til etablering av nye friskluftventiler på fasade mot Thereses gate ved en fremtidlig rehabilitering eller utskifting av teglsteinsforblendingen.



Tilsmusset og mosevekst - sluk og avrenning bør kontrolleres ytterligere



Teglsteinsforblending med stedvis avskallinger og forvitring



Stedvis avflassing av maling på betongvegg - forårsaket av feil produktvalg



Løs puss på nedre del av gavlvegg



Skade på fasade grunnet påkjørsel



Oversiktbildet fasade mot indre gårdrom

2.2 Yttervegger

2.2.3 Vinduer og balkongdører

Boenheter, Boenheter

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er vinduer og balkongdører komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer mot vest var utført med 2-lags glass merket produksjonsår 1987. Østlige vinduer og balkongdører var utført med 3-lags glass merket med produksjonsår 1985. Det er ikke registrert spalteventiler i vinduene. Styret opplyser at overflatebehandling av vinduer og balkongdører utført i nyere tid, uten tilfredsstillende resultat.

2.2.3A Stor alders- og værslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Kontrollerte vinduer fremsto med alders- og værslitasje, samt stedvise slagskader. Det er registeret moderat omfang av råteskader på rammer/karm, samt avflassing og sprekkdannelser. Funksjonstest av vinduer og balkongdør viser til noe utfordringer tilknyttet låse- og lukkemekanisme. Aktuelle bygningsdeler har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes. En utskiftning vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet. TG settes med bakgrunn i alder samt de registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK

Utskiftning - vinduer og balkongdører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2024	—	kr 1 800 000

Utskifting utføres av entreprenør

Middels — Tiltaket bør utføres

Vedlikeholdsplikten omfattes av den enkelte seksjonseier jf. boligselskapets vedtekter §5 (1), dog gjelder vedlikeholdsplikten ikke utskifting av de aktuelle bygningsdelene. Vinduer og balkongdører har en teoretisk levetid på 20-60 år forutsatt periodisk vedlikehold og rett bruk av bolig. Med bakgrunn i registrerte forhold, opplysninger, og varierende vedlikeholdshistorikk, samt som et energibesparende tiltak anbefales det utskiftning av vinduer og balkongdører. Styret bør ta stilling til nullstilling av aktuelle bygningsdeler. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer og balkongdører. Til orientering anbefales å benytte balkongdører og vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lengre levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Nøyaktig antall vinduer telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.



2-lags glass vinduer mot Thereses gate



Stedvise luftlekkasjer, sprukket kitt og morkent trevirke



Balkongdører med stedvise råteskader



Bilde tatt fra brannbalkong - 3-lags glassvindu

2.2 Yttervegger

2.2.4 Vinduer

Fasader, Fellesområder

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Vinduene er med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer i trappeoppganger var utført med 1-lags glass og er opplyst til å være fra byggeår. Ingen kjente påkostninger.

2.2.4A Normal alders- og værslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Vinduer fremsto i varierende stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert råteskader på rammer/karm, sprukne glass og kitt, samt lokale utbedringer. Hengslede trevinduer har en teoretisk levetid på 20-60 år forutsatt normal periodisk vedlikehold. TG settes med bakgrunn i alder og registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK

Utskifting - vinduer fellesområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2024	—	kr 210 000

Utskifting utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Med bakgrunn i registrerte forhold og passert teoretisk levetid, samt anbefalt utskiftning av resterende vinduer (boenheter) bør en felles utskifting vurderes. Det foretas grovestimat på antall vinduer. En felles utskifting av samtlige vinduer, vil være mer økonomisk enn sporadiske utskiftinger. Til orientering ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering.



Råteskader på rammer og kram



Stedvise skader og lokale utbedringer



Typisk vindu i kjeller

2.2 Yttervegger

2.2.5 Inngangsdører

Fasader, Hovedinngang

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier av edeltre med innadslående dør, sidefelt og armerte glassfelter. Det er montert dørpumper og sparkeplater på dørene. Ingen kjente påkostninger.

2.2.5A Normal bruks- og aldersslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Dørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert å kunne benyttes i kommende 5-års periode forutsatt periodisk vedlikehold. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år. TG er satt med bakgrunn i alder og de registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK

Periodisk vedlikehold - inngangsdører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 1 100
2021	—	kr 1 200
2022	—	kr 1 200
2023	—	kr 1 300
2024	—	kr 1 300

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten periodisk vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l.. Dørene har i utgangspunktet feil slagretning i forhold til rømningsvei. Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuving. Ved en fremtidlig utskifting av inngangspartiene, skal dørene monteres med slagretning i rømningsretning.



Innadslående inngangsparti med glassfelter

2.3 Innervegger

2.3.1 Dører

Boenheter, Leilighetsdører

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Boligselskapet er i prosessen med å oppgradere samtlige leilighetsdører. Nye dører er i glatt finert utførelse med dørkikkert, komplettert med hvite utforinger og gerikter. Det er benyttet brann - og lydklassifiserte dører.

2.3.1A Normal bruks- og aldersslitasje

TG 1 Svake symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Befarte dører fremsto som nye med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anbefales - leilighetsdører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Ikke relevant utføres av ikke relevant
Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt utover løpende vedlikehold i form av smøring, justering, m.m. forestås av den enkelte eier. Normal intervall for kontroll og justering av dører er 2-8 år.



Nye leilighetsdører



Eldre leilighetsdør



Bildet viser til klassifiseringsskilt

2.3 Innervegger

2.3.2 Overflater generelt

Fellesarealer, Trapperom

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med sparklede flater, malt i lyse farger. Murveggkonstruksjon av pusset tegl. Det er opplyst at trapperommene ble overflatebehandlet i perioden 2005-2010.

2.3.2A Stor alders- alderslitsje

TG 3 Kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Veggene fremsto på befaringsdagen i varierende stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert større avflassinger og oppsprekking av maling på himling i repos og på underside av trapper i oppgang H. Trapperommene har generelt et vedlikeholdsbehov.

ANBEFALT TILTAK

Overflatebehandling - fellesområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2023	—	kr 300 000

Oppgradering utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales full overflatebehandling av vegger og himling på fellesområder i kommende vedlikeholdsperiode. Anbefalt og estimert tiltak omfatter også overflatebehandling himlinger og undersiden av trapper i 3 oppganger. Overflatebehandling av oppgang J og K kan tildels gjennomføres som dugnadsarbeid.



Avflassing på underside av trapper i oppggang H



2-delt overflate malt i lyse farger



Oppganger har generelt et vedlikeholds behov

2.4 Dekker

2.4.1 Overflater generelt

Bygg, Gulvflater

Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvflatene i inngangsparti og i trinn/repos er utført med skiferstein. Ingen kjente påkostninger.

2.4.1A Normal aldersslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 1 **Små og middels konsekvenser**

Overflatene fremsto på befaringsdagen som tilsmusset grunnet pågående våtromsrehabilitering. Det er registrert stedvis løs markering/maling på skifertrinn i repos, samt stedvise slagskader på trinn. Gulvene har behov for vedlikehold og overflatebehandling. TG settes med bakgrunn i de registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK

Periodisk vedlikehold - skiferstein

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2022	—	kr 31 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales periodisk vedlikehold i kommende periode i form av dyprens og impregnering, samt re-markering av repos. Tiltaket anses som preventivt vedlikehold og bidrar med å lette rengjøringarbeidet. Gulvoverflatene rengjøres med egnet metode og produkt. Det avsettes rundsum for periodisk vedlikehold i 3 oppganger.



Tilsmusset overflater grunnet pågående våtromsrehabilitering



Tilsmusset inngangsparti og stedvise skader

2.5 Yttertak

2.5.1 Tak

Bygg, Trekonstruksjon

Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet, lufting og tekking. Bygget har hovedtak bestående av valmtak med sperrer- og åser av tre. Etasjeskillere av betong og isolert med stubbeloftsleire. Kryploftet er utført som kaldtloft uten luftespalter for luftsirkulasjon, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet (raft av betong). Taket er tekket med korrugerte stålplater og er komplettert med nødvendig beslag. Ukjent alder på tekkingen. Bærende taktro i form av rupanel. Styret opplyser om høye driftskostnader tilknyttet fjerning av istapper fra takrenner. Det er meldt om vannskader i flere leiligheter og takstrapport utredet av Tryg forsikring (2020) viser til trolig årsak er varmetap fra kaldloft opp mot yttertak.

2.5.1A Utidsmessig stand

TG 3 Kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen med stor alders- og værslitasje. Dog er det ikke registrert tegn til funksjonssvikt på bæreevne eller stabilitet. Det er opplyst at det forekommer stor grad av istapper fra takrenne/takutstikk. Istapper forårsakes normalt av manglende lufting og/eller varmegjennomgang fra underliggende konstruksjoner. I tillegg til forekomst av istapper kan manglende lufting og varmegjennomgang over tid føre til kondensskader på takkonstruksjonen. Videre er tekkingen vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. TG settes med bakgrunn i alder og de registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK

Omtekking - takkonstruksjon

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2022	450 m²	kr 1 800 000

Oppgradering utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales omtekking av taket i sin helhet. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger så vel som tekking, ny underlagspapp og sløyfer/lekter. Det foretas utskifting av taktro ved behov og nødvendig ombygging kan komme i tillegg. Det grovestimeres ca. 450m2 takflate.



Kryploft med taktro av rupanel



Tekking med større vær- og aldersslitasje



Flere defekte festepunkter/utettheter



Hensvist til problem områder - rusten luftehatt/tekking og lokale utbedringer



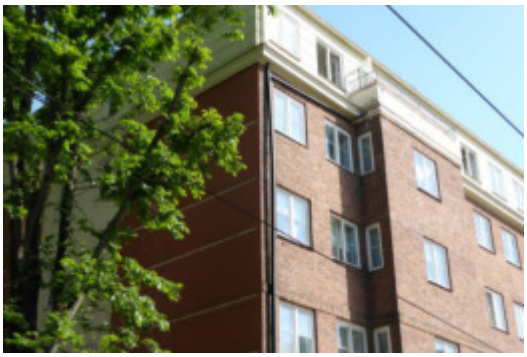
Søppel kryploft fra tidligere bygningsarbeider - merk eternittplater/tekking (asbest)



Raft av betong - større forekomst av istapper ved kalde perioder



Oppsprukket mansjett rundt gjennomføringer



Takrenner og nedløp har vedlikholdsbehov

2.5 Yttertak

2.5.2 Tak

Bygg, Trekonstruksjon

Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet, lufting og tekking. Bygget har hovedtak bestående av valmtak med sperrer- og åser av tre. Etasjeskillere av betong og isolert med stubbeloftsleire. Kryploftet er utført som kaldtloft uten luftespalter for luftsirkulasjon, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet (raft av betong). Taket er tekket med korrugerte stålplater og er komplettert med nødvendig beslag. Ukjent alder på tekkingen. Bærende taktro i form av rupanel. Styret opplyser om høye driftskostnader tilknyttet fjerning av istapper fra takrenner. Det er meldt om vannskader i flere leiligheter og takstrapport utredet av Tryg forsikring (2020) viser til trolig årsak er varmetap fra kaldloft opp mot yttertak.

2.5.2A Mistanke om feilkonstruksjon

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Det er registrert og opplyst om pågående lekkasjeproblematikk med følgeskader i flere leiligheter. Skadeårsak er antatt til å være vanngjennomtrengning (smeltevann etter istapper) via gesims forårsaket av en kombinasjon av varmetap fra underliggende konstruksjoner (dårlig isolering) og utidsmessig avslutning på ventilasjonsrør. Det ble på befaringsdagen registrert tegn til tidligere bygningsarbeider og ettersendte bilder viser til flere lekkasjer og avkastkanaler som er avsluttet på loftet. Utlufting skal forekomme over tak og dagens løsning anses som utidsmessig grunnet fare for muggsopp- og kondensskader, samt varmetap. TG settes med bakgrunn i registrerte forhold.

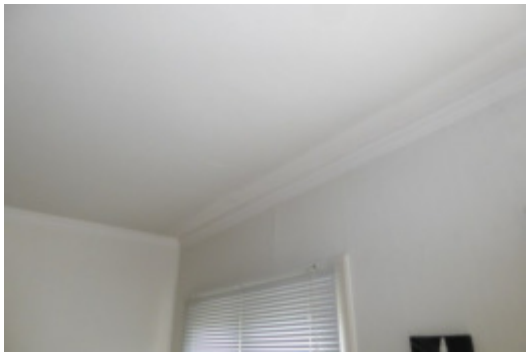
ANBEFALT TILTAK

Ytterligere kontroll - ventilasjon loft

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 23 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det er behov for ytterligere undersøkelser, da det stilles usikkerhet tilknyttet formål/funksjon til ettermonterte installasjoner. Resultatet av kontrollen danner grunnlag for vurdering av aktuell utbedringsmetode. Utbedringer må påberegnes og prioriteres.



Vannskader på himling og vegger - fuktmålinger ikke utført på befaringsdagen



Avkast tilknyttet spiro vent. rør - flere utettheter i gjennomføringen



Spiro ventilasjonsrør gjennom kryploft - ukjent tilstand



Avkast ført rett inn i kryploft - mulig kondensskade på undertak (rupanel)



Flere avkast avsluttet på loftet



Flere luftlekkasjer fra ettermonterte ventilasjonskanaler

2.6 Fast inventar

2.6.1 Piper

Piper generelt, Piper og ildesteder

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er pipeløp i blokken og er oppført av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Original feieluke er plassert i kjeller. Pipa er i bruk og det er opplyst om et tilkoblet ildsted. Over tak er pipene delvis beslått med pipebeslag. Ildsted er ikke befart. Ingen kjente påkostninger.

2.6.1A Oppfølgingsbehov

TG 3 Kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Befarte pipe over tak fremsto med stor alders- og bruksslitasje. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud. Dog er det knyttet usikkerhet om ildsted er tilkoblet i henhold til gjeldene krav. Det er registrert manglende/løs murpuss og sprekker i tegl på pipeløp over tak. Opprinnelig feieluke i kjeller har defekt lukke/åpnemekanisme og det er påvist mengder sotrester i bunn. TG settes med bakgrunn i registrere forhold.

ANBEFALT TILTAK

Kamerainspeksjon - piper

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 5 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales ytterligere undersøkelser og kartlegging av pipe og feieluke av entreprenør med egnet kompetanse. Pipe kontrolleres visuelt og det foretas innvendig inspeksjon med kamera. Resultatet av kamerakjøring og kontroll danner grunnlag for vurdering av aktuell utbedringsmetode.



Defekt feieluke i kjeller



Større mengder med sot og mulig bek



Pipe over tak er delvis beslått



Frostsprengt pipe over tak

2.6 Fast inventar

2.6.2 Piper

Piper generelt, Piper og ildesteder

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er pipeløp i blokken og er oppført av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Original feieluke er plassert i kjeller. Pipa er i bruk og det er opplyst om et tilkoblet ildsted. Over tak er pipene delvis beslått med pipebeslag. Ildsted er ikke befart. Ingen kjente påkostninger.

2.6.2A Oppfølgingsbehov

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Befarte piper fremsto med stor alders- og bruksslitasje. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud. Dog er det knyttet usikkerhet om ildsted er tilkoblet i henhold til gjeldene krav. Det er registrert manglende/løs murpuss og sprekker i tegl på pipeløp over tak. Opprinnelig feieluke i kjeller har defekt lukke- og åpnemekanisme og det er påvist mengder sotrester i bunn. TG settes med bakgrunn i registrere forhold.

ANBEFALT TILTAK

Utskifting og reparasjon - feieluke og pipe over tak

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 16 000

Utskifting utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det er lagt i grunn utskifting av 2 stk feieluker i kjeller, samt nødvendig reparasjon av pipeløp over tak.

2.7 Trapper, balkonger, m.m.

2.7.1 Innvendige trapper

Oppganger, Trapperom

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntrinn/opptrinn er belagt med skiferstein. Undersiden av trappen er malt. Smijernsrekkverk med liggende profilerte spiler. Ingen kjente påkostninger.

2.7.1A Normal bruks- og aldersslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser og håndløper. Forholdet anses primært og være av estetisk karakter. Det er større åpninger i rekkverk (10cm). Dagens forskriftskrav er strengere enn på oppføringstidspunktet, men har i dette tilfelle ikke tilbakevirkende kraft. TG settes med bakgrunn av registrerte forhold.

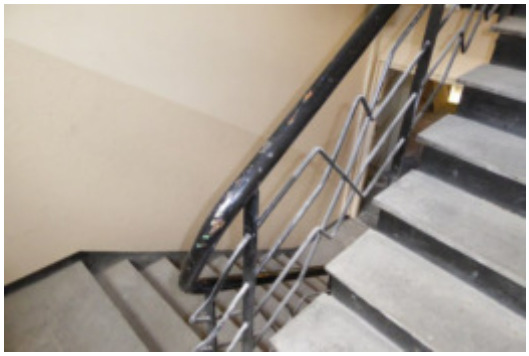
ANBEFALT TILTAK

Periodisk vedlikehold - trapper

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
	—	

Oppgradering utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales overflatebehandling av rekkverk og underkant av trinn med egnet produkt og metode. Det er naturlig å gjennomføre tiltaket i forbindelse med anbefalt overflatebehandling av fellesområdene. Tiltaket er kostnadsberegnet i punkt 2.3.2A.



Større åpninger og slagskader på rekkverk



Stedvise slagskader på trinn

2.7.2 Utvendige trapper

Foran inngangsparti, Naturstein og betong

Her vurderes utvendige trapper, tilknyttet bygningsmassen, som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt. Inngangspartiene er utført med trapper av betong belagt med skiferheller. Ingen større påkostninger registrert. Tilstandsanalyse utført av Ødegård og lund AS i 2018 viser til forhøyet kloridinnhold og armering i korrosjonstilstand.

2.7.2A Uønsket tilstand

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Befarte trapper fremsto med store alvorlige feil og mangler. Det er registret større partier med rustutfelling på flere av trappene, samt sprekker/sår og avskalling på betong/skiferheller. Rekkverk og trappekonstruksjon har stedvis løsnet fra bygningsmassen. Det er behov for videre uttredelse og oppgraderinger. Tilstandsgrad og konsekvensgrad settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Rehabilitering eller utskifting - utvendige trapper

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020		

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Bygningsmassen har akkumulert vedlikeholdsbehov tilknyttet utvendig betongkonstruksjoner og det vil i kommende periode være behov for oppgradering av samtlige trapper. Utredet tilstandsanalyse skisserer en rekke tiltak og anbefalinger. Dog stilles det usikkerhet til det totale skadebildet. Som neste steg er det anbefalt at boligselskapet fremskaffer en oversikt over de forskjellige tiltaks løsninger og kostnader, samt ta stilling til kost/nytte vurdering sett opp mot aktuelle tiltak. Dette vil bli belyst i en skisse- og kostnadsrapport, ytterligere beskrevet i pkt. 2.1.4A. Erfaringstall fra tilsvarende prosjekter er kostnadsestimert til ca. 100.000 - 350.000 kr eks mva, avhengig av valg av utbedringmetode (rehabilitering eller utskiftning). Oppgitte estimater inkluderer ikke kostnader forbundet med rigg og drift, eller eventuelle prosjektadministrasjons kostnader.



Flere trapper har løsnet fra bygningsmassen



Delvis løst rekkverk



Samtlige trapper har seget



Større partier med rustutfelling og sår

2.7.3 Balkonger

Fasader, brannbalkong

Her beskrives og vurderes brannbalkonger tilknyttet bygningsmassen. Utkragende brannbalkonger med dekker av betong. Rekkverkkonstruksjon bestående av overflatebehandlet smijern. Betonganalyse gjennomført i 2018 (Ødegård og Lund AS) viser til flere skader i form av synlig korrodert armering, større forkomst av bom, forhøyet kloridinnhold. Analysen viser til en rekke med anbefalinger og belyser hvilke tiltak som bør gjennomføres. Brannbalkonger har større skader og overflater er meislet som et sikkerhetstiltak.

2.7.3A Stor aldersslitasje

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Brannbalkongene fremsto på befaringsdagen med stort vedlikeholdsbehov. Det er registrert stedvise riss og krakelering, samt forekomst av begroing i form av mose. Det er påvist forhøyet kloridinnhold i betongen. TG settes med bakgrunn registrerte forhold og dokumentasjon.

ANBEFALT TILTAK

Kartlegge skadeomfang og gjennomføre rehablitering - brannbalkong

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Rehabilitering eller oppgradering av brannbalkongene må påberegnes og prioriteres. Det er viktig å sørge for for at rømningsveiene, herunder brannbalkonger, opprettholder sin funksjon og er i forsvarlig stand. Med bakgrunn i registrerte forhold og ukjent skadeomfang anbefales det å utrede skisse- og kostnadsrapport. Supplerende betonganalyser gjennomføres ved behov. Resultatet av rapporten(e) danner grunnlag for aktuell utbedringsmetode og belyser kostnadsbilde. Styret bør ta stilling til prioritering av tiltak, målt opp mot kost/nytte, dersom rapportene avdekker større avvik tilknyttet funksjon eller andre forhold.
Til orientering kan åpne "sår" i betongkonstruksjoner over tid øke skadebildet grunnet klimatiske forhold som for eksempel fukt- og vanninnsig. Videre kan mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres og kan øke skadepotensialet. Estimert kostnad for skisse- og kostnadsrapport er belyst i punkt 2.1.4A. Erfaringstall fra tilsvarende prosjekter er kostnadsestimert til ca. 1,2 - 2,4 MNOK eks. mva (avhengig av valg av utbedringsmetode/utførelse, produkt/materialer og prosjektets kompleksitet). Oppgitte estimater inkluderer ikke kostnader forbundet med rigg og drift, eller prosjektadministrasjons kostnader.



Brannbalkong med større skader



Mosevekst på dekker magasiner vann og øke skadeomfanget

2.8 Generelt vedr. VVS- installasjoner

2.8.1 VVS - generelt

Bygg, Generelt

Her beskrives og vurderes VVS-anlegget på overordnet nivå. Sanitæranlegget var i hovedsak det opprinnelige med avløpsrør av støpejern (SA) og vannledninger av kobber. Boligselskapet er i prosessen med å gjennomføre utskifting av avløpsrør og vannledninger. Prosjektet ferdigstilles 2020.

2.8.1A Pågående rør- og våtromsrehablitering

TG IU Ikke undersøkt

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Det er en pågående våtromsrehabilitering.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak - Sanitæranlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Ikke relevant utføres av ikke relevant
Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Ingen anbefalte tiltak foruten periodisk vedlikehold ihht FDV- dokumenter ved ferdigstillelse.
På generelt grunnlag anbefales årlig funksjonstest av innvendige stoppekraner, samt jevnlig tilsyn/rens av sluk.

2.8 Generelt vedr. VVS- installasjoner

2.8.2 VVS - generelt

Bygg, Utvendig hovedstoppekran

Her beskrives og vurderes utvendige stoppekraner for vanninnlegg. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen. Utvendige stoppekraner er plassert utenfor bygningskroppen, normalt i kummer i gate eller på tomteområdet. Stoppekranens plassering skal være merket med anviserskilt på fasade slik at man ved behov finner frem til kranen. Ukjent alder og vedlikeholdshistorikk på aktuelle bygningsdeler

2.8.2A Mangelfull merking

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Utvendige stoppekraner er ikke funksjonstestet eller kontrollert og kommenteres på et overordnet nivå. Tilstand settes med bakgrunn i alder. Teknisk levetid på utvendige stoppekraner er 25-75 år med en anbefalt brukstid på 40 år. Merkingen er mangelfull.

ANBEFALT TILTAK

Merking og funksjonstesting - utvendig stoppekran

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 2 600
2021	—	kr 2 700
2022	—	kr 2 800
2023	—	kr 2 900
2024	—	kr 3 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales at det minimum en gang årlig foretas funksjonstesting av alle utvendige stoppekraner. Videre anbefales det at det foretas gjennomgang av merkingen. Der merkingen er mangelfull monteres nye pregede skilt. Utvendige stoppekraner byttes normalt grunnet funksjonssvikt, dvs. når spindelen ikke er vridbar eller i tilfeller hvor hele vanninnlegget byttes. Det avsettes rundsum til funksjonstesting og merking. Utskiftning av utvendige stoppekraner bør ses i sammenheng med eventuelle andre gravearbeider i området.

2.8 Generelt vedr. VVS- installasjoner

2.8.3 VVS - generelt

Bygg, Beredere

Her beskrives og vurderes varmtvannsberederne i boligselskapet. Boligene forsynes med varmt forbruksvann fra felles varmtvannsberedere plassert i kjeller. Berederanlegget består av 3 stk beredere på 600L, merket med produksjonsår 2000 og produsent OSO (type 17E). Det er opplyst at alt av rørføringer utskiftes frem til beredersentralen i forbindelse med pågående rør- og våtromsrehabilitering.

2.8.3A Normal alder- og bruksslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Berederanlegget fremsto med normal bruks- og alderslitasje og er vurdert til å benyttes de neste 5 årene forutsatt normal vedlikehold.

ANBEFALT TILTAK

Periodisk vedlikehold - berederanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten periodisk vedlikehold. Anbefalt tiltak utføres kombinert med varmeanlegg og kostnadsføres under gjeldende punkt. Ved oppgradering av fyringsanlegget bør styret ta stilling til utskiftning av berederne.



Berederanlegg plassert i kjeller

2.8.4 VVS - generelt

Bygg, Felles stoppekraner

Her beskrives og vurderes stengeventiler for kaldt- og varmt forbruksvann. Disse er plassert på kjellerstrekket ved avgreningen til hver stamme / fordelingsledning opp i etasjene.

2.8.4A God stand

TG 1 Svake symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Samtlige rør, ventiler og innvendige stoppekraner på sanitæranlegget er nytt. Det er opplyst at rør-anlegget skal være merket ved ferdigstillelse.

ANBEFALT TILTAK

Årlig tilsyn - stoppekraner kjellerstrekk

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 400
2021	—	kr 400
2022	—	kr 400
2023	—	kr 400
2024	—	kr 400

Periodisk vedlikehold utføres av vaktmester

Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales at stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Videre danner FDV- dokumentene grunnlag for vedlikeholdet. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens/boligselskapets rutine. Det avsettes årlig beløp til funksjonstesting.

2.9 Varme

2.9.1 Varmeanlegg

Fyrrom

Her beskrives og vurderes varmeanlegget tilknyttet boligene. Varmt forbruksvann og vannbåren varme forskynes fra boligselskapets varmeanlegg. Det benyttes i dag primært bioolje som energikilde. Fyrrommet er plassert i kjeller. Oljefyringsanlegg installert i 1947 og har blitt oppgradert i de senere årene. Oljekjel- og brenner merket med Parca G-mini (1987) og Weishaupt WL30 (2014). Ny glassfibertank montert i 2016. Ledningsnett bestående av uisolerte stålrør, primært fra byggeår. Det gjennomføres årlig service på fyringsanlegget.

2.9.1A Større bruks- og aldersslitasje

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Varmeanlegget fremsto med større bruks- og alderslitasje og har i utgangspunktet behov for snarlig utbedring. Det er opplyst om moderate driftsproblemer på varmeanlegget grunnet energikilden. Videre er det registrert uisolerte varmerør som medfører til varmetap, samt stedvise korrosjonsskader. TG settes med bakgrunn i registrerte forhold og alder.

ANBEFALT TILTAK

Komplettere isolering og periodisk vedlikehold - fyringsanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 5 000
2021	—	kr 5 200
2022	—	kr 5 400
2023	—	kr 5 600
2024	—	kr 5 800

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Med bakgrunn i akkumulert vedlikeholdsbehov i bygningsmassen anbefales det i første omgang at nåværende serviceavtale videreføres, samt komplettering av isolering. Varmeanlegget forsyner boligene med varme og varmt forbruksvann og det bør derfor sikres kontinuerlig drift. Dette gjøres ved jevnlig tilsyn og periodisk vedlikehold. Styret bør ta stilling til utvidelse av avtalen, samt oppgradering ved vedvarende utfordringer eller hyppige reparasjoner. Det kan søkes om ENOVA-støtte til ombygning av varmeanlegg og boligselskapet bør i forkant av gjennomføringen undersøke mulighetene for slik støtte og ta med dette inn i den økonomiske betraktningen. Til orientering bør distribusjonsnettet utskiftes ved eventuell oppgradering av varmeanlegget.



Oljekjel- og brenner



Eldre distribusjonsnett



Eldre distribusjonsnett



Eldre distribusjonsnett

2.9 Varme

2.9.2 Varmeanlegg

Fyrrom

Her beskrives og vurderes varmeanlegget tilknyttet boligene. Varmt forbruksvann og vannbåren varme forskynes fra boligselskapets varmeanlegg. Det benyttes i dag primært bioolje som energikilde. Fyrrommet er plassert i kjeller. Oljefyringsanlegg installert i 1947 og har blitt oppgradert i de senere årene. Oljekjel- og brenner merket med Parca G-mini (1987) og Weishaupt WL30 (2014). Ny glassfibertank montert i 2016. Ledningsnett bestående av uisolerte stålrør, primært fra byggeår. Det gjennomføres årlig service på fyringsanlegget.

2.9.2A Begrenset gjenstående levetid

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Varmeanlegget har større alder- og bruksslitasje og har i utgangspunktet behov for snarlig utbedring. Man må forvente økning i serviceintervaller og vedlikeholdskostnader, samt vesentlig lekkasjerisiko.

ANBEFALT TILTAK

Oppgradering i neste vedlikeholdsperiode - varmeanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2024	—	kr 1 900 000

Utskifting utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

På sikt bør boligselskapet ta stilling til nullstilling/utskiftning av varmeanlegget, herunder fyringsanlegget, distribusjonsnettet og radiatorer i den enkelte leilighet. Tiltaket bør utføres i neste vedlikeholdsperiode og kostnadsføres i 2024 for å synliggjøre kostnaden på et tidlig tidspunkt.

2.10 Luftbehandling

2.10.1 Luftbehandling

Boenheter, Ventilasjon

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var utført med tilluftsventiler i vegg mot indre gårdsrom, avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Dette innebærer at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre har beboere opplyst om lukt fra matlaging og dårlig trekkforhold. Det er ikke gjennomført rens av kanalnettet i de senere årene. Bygningsmassen er opprinnelig oppført med friskluft- og avtrekksventiler på bad. Det er opplyst at 28 av 30 bad har blendet friskluftventilene på badene siden byggeår. Mistanke om feilkonstruksjon vedr ventilasjonsforholdet på kryploftet er redegjort i punkt 2.5.2A.

2.10.1A Mangelfull utskiftning

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskiftet som mangelfullt, trolig forårsaket av feil bruk, som lukkede tilluft- og avtrekksventiler. Det er trolig i regi av seksjoneiere utført ettermontasjer og arbeider. Feil bruk og ettermontasjer medfører redusert ventilasjon i den aktuelle boligen, i tillegg kan det få konsekvenser for luftskiftet og luktproblematikk mellom leiligheter. Mekaniske vifter tilkoblet felles kanalnett øker risiko for dette. TG settes med bakgrunn i registrerte forhold og oppfølgingsbehov.

ANBEFALT TILTAK

Internkontroll og informere beboere om regelverk - ventilasjon i boenheter

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 500
2021	—	kr 600
2022	—	kr 600
2023	—	kr 600
2024	—	kr 600

Periodisk vedlikehold utføres av styret
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales at det utføres internkontroll og informere beboere om bygårdens ventilasjonsprinsipp. Ettermontasjer bør fjernes og erstattes med egnet installasjoner som feks avtrekksvifte med kullfilter. Den enkelte seksjonseier bør rengjøre fettfilter og veggventiler 2-4 ganger pr år. Til orientering er normal intervall for rens av kanaler ca. 10 år.



Nyere avtrekksventil montert på bad



Lukket tilluftsventil i plassbygd skap



Innvendig avtrekksventil



Opprinnelig avtrekksventil på kjøkken

2.10.2 Luftbehandling

Boenheter, Ventilasjon

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var utført med tilluftsventiler i vegg mot indre gårdsrom, avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Dette innebærer at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre har beboere opplyst om lukt fra matlaging og dårlig trekkforhold. Det er ikke gjennomført rens av kanalnettet i de senere årene. Bygningsmassen er opprinnelig oppført med friskluft- og avtrekksventiler på bad. Det er opplyst at 28 av 30 bad har blendet friskluftventilene på badene siden byggeår. Mistanke om feilkonstruksjon vedr ventilasjonsforholdet på kryploftet er redegjort i punkt 2.5.2A.

2.10.2A Rengjøringsbehov

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Det er ikke registrert større påkostninger eller rens av kanaler de senere år. TG settes med bakgrunn i alder og rengjøringsbehov. Normalt intervall for rengjøring av fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er hvert 10. år.

ANBEFALT TILTAK

Rens av kanalnett - ventilasjon

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	30 Stk.	kr 57 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon.

2.11 Elkraft, generelt

2.11.1 Elkraft - generelt

Bygg, Kontroll jf. NEK-405

Her vurderes det elektriske anlegget på et overordnet nivå. Det elektriske anlegget er antatt oppgradert opp gjennomårene. Sameiet er lovpålagt kontroll av elektrisk anlegg og det er hensiktsmessig å gjøre dette jf. NEK 405.

2.11.1A Mangelfull rutine

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Det er opplyst at det ikke er gjennomført internkontroll på det elektriske anlegget.

ANBEFALT TILTAK

Gjennomføre lovpålagt internkontroll - NEK-405

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000
2022	—	kr 12 000
2024	—	kr 13 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at sameiet gjennomfører periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Anbefalt intervall er hvert femte år, men for eldre bygg anbefales det at kontrollen utføres hvert annet år. Det bør i tillegg gjennomføres termografering av hovedtavler og sikringsskap. Estimert beløp gjelder fellesområder samt stikkprøver i boligene.

2.11.2 Elkraft - generelt

Bygg, Hoved- og underfordelinger

Her vurderes slik som hovedfordeling og underfordelinger (sikringsskap). Befarte fordelinger ser ut til å være delvis oppdatert i et samlet prosjekt. I underfordelingsskapene i leiligheter, ble det påvist nyere og eldre automatsikringer. Forskrift fra bygge tidspunkt hadde et lavere sikkerhetsnivå enn hva som kreves av nye elektriske anlegg i dag. Dagens forskrifter har ikke tilbakevirkende kraft, men det kan i mange tilfeller anbefales å oppgradere til et mer moderne sikkerhetsnivå.

2.11.2A Varierende stand

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 **Vesentlige konsekvenser**

Befarte hoved- og underfordelinger var av varierende utførelse og stand, det er etablert nyere og eldre automatsikringer. Det er ikke etablert beskyttelse for overspenning i hverken hovedfordelinger eller underfordelinger. Et overspenningsvern beskytter elektriske installasjoner og utstyr i boenheter for overspenninger som kan oppstå av atmosfæriske forstyrrelser (lyn/torden) og kortslutninger. Stålkabinettene (hovedfordelere) er ikke tilstrekkelig tett i bunn og topp, samt er det registrert manglende/defekt låsemekanisme. TG settes med bakgrunn i registrerte forhold.

ANBEFALT TILTAK

Utbedre registrerte forhold og anmode eiere - oppgradere sikringsskap

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 600

Undersøkes nærmere utføres av styret
Middels — Tiltaket bør utføres

Det oppfordres til at styret påminner seksjoneiere om sin vedlikeholdsplikt for sikringsskap. Det anbefales at oppgradering av sikringsskap til boenheter samkjøres med øvrige tiltak anbefalt på elektroanlegg. Vi har ingen oversikt over hvor mange sikringsskap dette gjelder. Det opplyses om at kostnad for oppgradering av kurssikringer og etablering av overspenningsvern vedsamlet gjennomføring, er ca kr 5.400,- pr sikringsskap. Estimat i dette tiltaket belyser styrets arbeid med å orientere beboerne.



Eldre automatsikring underfordeler



Nyere sikring med manglende deksel og kursfortegnelse



Oljefylt inntakskabel i hovedskapet



Nyere målere og automatsikringer, samt jordingsskinne



Fare for brannspredning grunnet utettheter



Stålskap med defekt låsemekanisme og utettheter

2.11 Elkraft, generelt

2.11.3 Elkraft - generelt

Bygg, Generelle installasjoner

Her vurderes de generelle installasjoner som belysning, kursopplegg, stikkontakter mv. på et overordnet nivå. Det elektriske anlegget ser ut til å være delvis oppdatert i et samlet prosjekt. Belysningen i oppgangene er basert på runde tallerkenformete lamper med glasskuppel. Ingen kjente påkostninger.

2.11.3A Uønsket tilstand

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Befarte deler av det elektriske anlegget varierer veldig i art og utførelse. Naturlig nok bærer anleggene preg av forskjellige oppgraderinger utført av forskjellige eiere på forskjellig tidspunkt og av forskjellige entreprenører. Grunnet underdekning av stikkontakter er det fare for overbruk av skjøteledninger, som medfører til økt brannfare og er derfor uønsket. TG settes med bakgrunn i registrerte forhold.

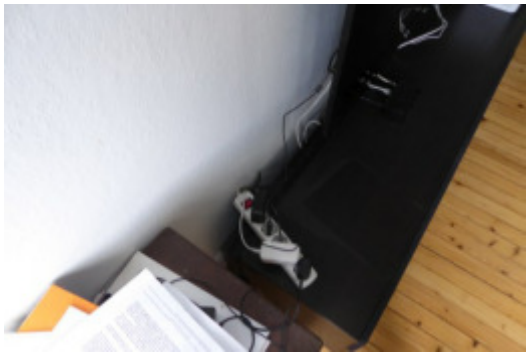
ANBEFALT TILTAK

Ytterligere kontroll og periodisk vedlikehold, samt innhente tilbud - stikkontakter og komfyrvakt

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Oppgradering utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Med bakgrunn i opplyst informasjon og visuell kontroll kan man konkludere med at det er underdekning på stikkontakter i forhold til dagens behov, dette gjelder spesielt bak TV. Forholdet er vurdert seksjonseiers vedlikeholdsplikt, men ved å utføre ytterligere kontroll og avklare boligselskapets behov kan man i fellesskap utgjøre en stor forbedring med flere fordeler. Videre bør det informeres om dagens krav til komfyrvakt og tilby installasjon av dette. Erfaringstall viser til 4500 kr pr. boenhet for montering av en komfyrvakt og fire uttak.



Utstrakt bruk av skjøteledninger



Belysning i kjeller



Varierende utførelse



Defekt utebelysning

2.11.4 Elkraft - generelt

Bygg, Generelle installasjoner

Her vurderes de generelle installasjoner som belysning, kursopplegg, stikkontakter mv. på et overordnet nivå. Det elektriske anlegget ser ut til å være delvis oppdatert i et samlet prosjekt. Belysningen i oppgangene er basert på runde tallerkenformete lamper med glasskuppel. Ingen kjente påkostninger.

2.11.4A Utidsmessig stand

TG 3 Kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

På befaringsdagen er det registrert flere demonterte og ødelagte armaturer i oppgangene. Det er videre registrert svimerker på bygningsmassen og samtlige armaturer. TG og settes med bakgrunn i fare for brann og manglende belysning i trapperom.

ANBEFALT TILTAK

Oppgradering av belysning - trapperom

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	18 Stk.	kr 68 000

Utskifting utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at all innvendig belysning i fellesarealer oppgraderes til mer tidsriktige armaturer. Det anbefales benyttet LED armaturer med innebygget bevegelsesdetektorer. Denne type belysning er meget energibesparende. Armaturene tenner automatisk ved bevegelse og slukker etter en forhåndsinnstilt verdi. Lyskilden har en garantert levetid på ca. 50000 timer som gjør at energiforbruket, service og vedlikehold blir redusert betydelig. Det grovestimeres utskifting av 18 armaturer.



Svimerker på vegg fra samtlige armaturer



Svimerker og brente ledninger/koblinger i armatur

2.12 Alarm- og signalsystemer

2.12.1 Brannalarmanlegg

Bygg

Her vurderes brannvarslingsanlegget. Boligselskapet har ikke anordnet trådbundet brannvarslingsanlegg. I leiligheter og fellesanlegg er det installert batteridrevne røykvarslere.

2.12.1A Det er ikke anordnet trådbundet brannvarslingsanlegg

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3 **Store og alvorlige konsekvenser**

Boligselskapet har ikke anordnet et adresserbart brannvarslingsanlegg. I leiligheter og fellesanlegg er det installert batteridrevne røykvarslere av ulike merker.

ANBEFALT TILTAK

Oppgradering av brannvarslingsanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	30 Stk.	kr 480 000

Oppgradering utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger bør brannsikkerheten oppgraderes med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg som dekker både boenheter og fellesarealer. Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter. Det er viktig å tenke helhetlig for bygninger som dette. Tidlig varsling og tidlig evakuering er viktig dersom det skulle oppstå en uønsket situasjon. Det oppnås kun ved et adresserbart system som detekterer alle boenheter i samme rekke samtidig. Det anbefales ikke batteridrevet røykvarslere, da disse erfaringsmessig overtid er vanskelig å gi tilstrekkelig oppfølging/service som kan føre til funksjonssvikt.

ØDEGÅRD OG LUND AS

Konsulenttjenester innen betongrehabilitering



SAMEIET THERESES GATE 16 HJK

BEGRENSET TILSTANDSANALYSE AV BRANNBALKONGER, FASADE OG TRAPPER I ARMERT BETONG

OPPDRAGSGIVER: SAMEIET THERESES GATE 16 HJK

JUNI 2018

OPPDRAGSOVERSIKT

RAPPORTENS TITTEL:	Sameiet Thereses gate 16 HJK Tilstandsanalyse av brannbalkonger, fasade og trapper i armert betong
RAPPORT NR.:	Ø.L. 2039
OPPDRAGSGIVER:	Sameiet Thereses gate 16 HJK
OPPDRAGSFORMIDLER:	BER v/ Aleksander Augestad
SAKSBEHANDLER:	Trond E. Amundsen
FAGANSVARLIG:	Olav S. Ødegård

Ødegård og Lund AS
Rødbergveien 59 A
0591 OSLO
Telefon: 22 72 12 60
e. mail: olbetong@online.no

Oslo 11 juni 2018

Olav S. Ødegård

Trond E. Amundsen

Det presiseres at bruk – eller delvis bruk av rapporten for andre prosjekter ikke er tillatt uten skriftlig samtykke fra ØL.

1. BAKGRUNN

Sameiet Thereses gate 16 HJK er bygget i plasstøpt armert betong. Bebyggelsen består av 1 stk boligblokk som ettersigende er oppført i 1930-årene.

Byggets fasade mot bakgården som er undersøkt i denne rapporten er armert betong som er påført et malt pusslag. Brannbalkongene er utkragede fra vegglivet og har konsoller i underkant dekker.

Sameiet har observert betongskader over tid og ønsker å få utført en tilstandsanalyse av den armerte betongen. På brannbalkonger, fasade og trapper.

På denne bakgrunn har Ødegård og Lund AS fått i oppdrag å foreta en tilstandsanalyse av den armerte betongen. Oppdraget er utført i henhold til vårt tilbudsbrev av 14 februar 2018. Feltarbeidene ble foretatt i april og mai d.å.

2. UNDERSØKELSER.

Undersøkelsen av brannbalkongene og fasaden er utført med lift og kun utført på fasaden mot bakgård. Nedenfor er en oversikt over lokalitetenes plassering:

Konstruksjonsdel	**Hvor på bygget**
Gulv 1	Øverste brannbalkong Ca. 5 meter fra syd
Gulv 2	Nest nederste brannbalkong Ca. 5 - 6 meter fra syd
Tak 1	Under nest øverste brannbalkong Ca. 4 meter fra syd
Tak 2	Under nederste brannbalkong Ca. 7 meter fra syd
Vegg 1	Øverste brannbalkong Ca. 5 meter fra syd
Vegg 2	Nest nederste brannbalkong Ca. 5 - 6 meter fra syd
Vegg 3	Nederste brannbalkong Ca. 6 meter fra syd
Vegg 4	Til venstre for trappen inn til 16 K
Trapp 1	Til inngang 16 K
Trapp 2	Til inngang 16 J

Det er foretatt følgende målinger:

- Visuell registrering.
- Bombanking. Hammerbanking på betongoverflaten er en effektiv måte for å lokalisere pågående betongavskallinger som ikke er synlig på overflaten. Når en treffer delaminert betong som ofte er forårsaket av armeringskorrosjon som har sprengt løs betongen, høres en karakteristisk hullyd som kalles "bom". Denne betegnelsen brukes i resten av rapporten.
- Armeringsoverdekning (avstand fra overflaten og inn til armering). Benyttet Covermeter type "Profometer 3" .
- Karbonatiseringsdybde (naturlig forsuringsprosess i betongen pga sure gasser i luften), målt i oppmeislinger og borehull.
- Kloridinnhold. Det ble tatt prøver i 2 dybdesjikt (0 – 25 – 50 mm) i alle lokalitetene.

Undersøkelsene er basert på fysiske målinger av den armerte betong og visuell befaring. Det er ikke foretatt statiske vurderinger.

3. RESULTATER OG VURDERINGER

I vedleggene er det gitt følgende detaljinformasjon:

Vedlegg 1: Foto
Vedlegg 2: Feltresultater
Vedlegg 3: Resultat fra kloridanalyser
Vedlegg 4: Armeringskorrosjon, generell informasjon
Vedlegg 5: Katodisk beskyttelse av armering i betong

SIKKERHETSMEISLING: Funnet av store pågående betongskader på brannbalkongene ble meldt fra til BER. Sikkerhetsmeisling ble anbefalt for å fjerne løs betong som kan falle ned og skade personer på bakken.

Visuell befaring:

Under feltarbeidene observerte vi følgende:

- Det er enkelt å finne synlige betongskader i form av riss, utsprengninger, avskallinger og synlig korrodert armering på brannbalkongene og trappene (foto nr. 2 – 4 og 6 – 10, 17 og 18).
- Bombanking: På brannbalkongene er det mange og store områder med bom i betongen, trolig over bærearmeringen og konsollene (foto nr. 6). Også konsollenes underside har visuelt store skader (foto nr. 10). Det var ikke mulig og utføre oppmeislinger i de store bom områdene da underliggende passasjer ikke var sperret for gangtrafikk.
- Overflatebehandlingen på gulvene i de undersøkte brannbalkongene hadde stedvis mye krakelering / avflassing og slitasje (foto nr. 1 og 5).
- På fasaden er det stedvis riss og mye bom i pussen (foto nr. 11 – 14).

Armeringstilstand generelt:
Nystøpt betong har en høy pH – verdi og dette gir armeringsjernet en naturlig beskyttelse mot korrosjon ved at det dannes en beskyttende oksidfilm på overflaten. Denne beskyttelsen kan brytes ned og prosessene er omtalt i vedlegg nr. 4. De vanligste årsakene til at armeringen mister sin naturlige korrosjonsbeskyttelse er:

- karbonatisering av betong når inn til armeringen
- klorider tilsatt som salt ved støping

Når armeringen korroderer, øker volumet av stål inntil 10 ganger når det omdannes til korrosjonsprodukter (rust). Denne volumutvidelsen fører til at det oppstår sprengkrefter på betongen som ligger over armeringen (overdekningen) slik at betongen sprenges løs og skaller av. På sikt kan dette føre til manglende samvirke mellom betong og armering og i tillegg reduseres armeringens tverrsnitt. Resultatet blir at konstruksjonens bæreevne blir redusert.

Klorider
Det naturlige kloridinnhold i betong i Norge, er inntil ca 0,1vekt% av sementvekt. (videre i rapporten er dette betegnet "%"). Vi har antatt at sementvekt er lik 280 kg / m3 for denne betongen. Grunnen til at kloridinnholdet oppgis i forhold til sementvekt, er at sementen kan binde til seg en del av kloridene. Kloridene som ikke bindes, betegnes som frie klorider og det er denne andelen som bryter ned den beskyttende oksidfilmen på armeringen slik at det er fare for armeringskorrosjon. I Norsk standard anbefales at kloridinnholdet for en slakkarmert betong bør være lavere enn 0,4% for å unngå korrosjon på armeringen. Dersom kloridinnholdet er høyere enn dette, er det fare, eller stor fare, for korrosjon.

Kloridinnhold som er høyere enn 1 %, betegnes som høyt og et slikt kloridinnhold i betong vil før eller siden føre til at armeringen korroderer.

Den vanligste årsaken til at betongen ble tilsatt kloridholdig salt på den tiden da blokken ble bygget, var å hindre frostskader på betongen ved støping vinterstid. Effekten av den kloridholdige salttilsetningen ble betegnet som akselerator for herdeprosessen, eller frysepunktnedsettende tilsetningsstoff.

Undersøkelsene av balkongene og fasadene viste at 9 av 20 stk kloridanalyser hadde kloridinnhold som var inntil 0,1 % som regnes som det naturlige innholdet i betong.

De resterende 11 stk prøver hadde kloridinnhold 0,2 – 1,2 % i henholdsvis brannbalkonger og trapper. 4 av prøvene er 0,4 % eller høyere.

Med bakgrunn i de målte verdier, ligger resultatene for mange av prøvene i grenseområdet for maksimalt anbefalt kloridinnhold i norsk standard. Vi presiserer at selv så lave innhold som 0,2 - 0,3 % kan erfaringsmessig gir et betydelig økt skadepotensial mhp. armeringskorrosjon. Dette gjelder spesielt i kombinasjon med karbonatisert betong og er omtalt i vedlegg 4.

Karbonatisering og armeringsoverdekning
Både armeringsoverdekning og karbonatiseringsdybde varierer.

Brannbalkonger
Gulv:
I gulv var målte karbonatiseringsdybder 5 – 20 mm og overdekningen 26 - +50 mm. Her er det ennå ingen fare for betongskader forårsaket av karbonatisering.

Tak:
I takflater var målte karbonatiseringsdybder 12 – 40 mm og overdekningen 40 - +50 mm. Karbonatiseringsfronten er stedvis nærme armeringen, og på undersiden av konsoller med lavere overdekning (ikke målt kun visuelt) er det stedvis allerede skader under utvikling. Målingene er utført på hel uskadet flate. Karbonatiseringsdybden vil være dypere i riss og områder med dårlig utstøping. Konsollers underside har mange avskallinger, synlig korrodert armering og bom, men disse ble ikke undersøkt pga. fare for nedfall.

Vegger:
De armerte veggene er påført et pusslag med varierende tykkelse. I våre målinger varierte pusstykkelsen fra 0 – 20 mm. Målt karbonatiseringsdybde var 15 – 30 mm (kun betong, ikke målt med puss). Overdekningen varierer fra 12 til over 50 mm. (målingene er inkl. pusslaget). Dvs. at armering med lavest overdekning ligger i karbonatisert betong (gjelder mest smyg) selv om hovedmengden av armering fortsatt er beskyttet mot korrosjon initiert av karbonatisering.

Trapper
I de undersøkte trappene var karbonatiseringsdybden 15 – 20 mm. Armeringsoverdekningen fra 3 til over 50 mm. Dvs. at armeringen med lavest overdekning ligger i karbonatisert betong, og er i korrosjonstilstand.

4. OPPSUMMERING AV TILSTAND AV ARMERT BETONG

Stikkprøveundersøkelsen av brannbalkonger, fasade og trapper i armert betong har vist følgende:

- Det er et stort omfang av synlige skader der korrodert armering har sprengt løs betongen over armeringen (betongoverdekningen).

- Overflatebehandlingen på de armerte betongkonstruksjonen har stedvis mye slitasje, krakelering og avflassing, noe som gjør at den ikke lengre beskytter betongen og puss mot oppfuktning fra nedbør og frost.

- Det er funnet forhøyet kloridinnhold i betongen med unntak av fasaden. Det tilsatte kloridinnhold i brannbalkonger og trapper er 0,2 – 1,2 vekt% av sementvekt.

- Forholdet mellom karbonatiseringsdybde og armeringsoverdekning varierer, men en del av armeringen ligger i karbonatisert betong, og dermed er i korrosjonstilstand. Sammen med forhøyet kloridinnhold gir dette et ytterligere skadepotensial.

- Det må forventes et meget stort skadeomfang i utsatte konstruksjonsdeler som brannbalkonger og trapper. Vi presiserer at omfanget trolig er langt større enn det som er synlig på betongoverflaten.

5. SKISSERING AV TILTAK

- Det er store skader pga. armeringskorrosjon og reparasjoner og preventive tiltak må iverksettes. Første fase er (var) en sikkerhetsmeisling da det var stor fare for nedfall av betongstykker. Sikkerhetsmeislingen vil også gjøre en vurdering av det totale skadeomfanget enklere.
- En rehabilitering må være en kombinasjon av omfatende mekanisk utbedring av skader, elektrokjemisk behandling og overflatebehandling. Årsaken til dette er funnet av kloridholdig betong. Ved en ren mekanisk reparasjon vil nye skader rask kunne oppstå i randsonene av reparasjonene.
- Dersom balkongene skal rehabiliteres må det engasjeres en statiker for vurdering av armeringens tverrsnittsreduksjon og eventuelt behov for forsterkninger.

- Brannbalkonger og trapper har stedvis så store skader at det kan være god kost nytte og meisle de helt ned og bygge nye. Dette vil også fjerne problemet med forhøyet kloridinnhold. Alle betongskader meisles opp uavhengig av skade årsak. På trapper og balkonger er det mulig at det være enkelte konstruksjoner som bør skiftes helt ut pga. store skader.
- Supplerende kloridprøver bør utføres på betong som ikke meisles bort på brannbalkonger og trapper.

- Etter analyseringen av kloridprøvene gjøres en endelig vurdering av tiltak. Bruk av katodisk beskyttelse av armeringen vurderes i forhold til hvor stor sikkerhet en ønsker m.h.p. at det ikke skal oppstå fremtidige skader.
- All gammel overflatebehandling på brannbalkonger og trapper fjernes i sin helhet.
- Skifer på trapper fjernes.
- Reparasjon av betongskader med rengjøring og beskyttelse av armering utføres.
- Riss forsegles og sikres mot ny opprissing.
- Gulv og kant / sideflatene påføres en vanntett fleksibel tykkfilmsmembran, hulkil forsegles.
- Takflater males med eksempelvis en rissoverbyggende tykkfilms CO_2 bremsende maling.
- Synlige skader og bom i fasadepuss utbedres med egnet produkt føre pussen påføres en helhetlig overflatebehandling som er egnet til denne type puss. Bak puss som fjernes må det påregnes en del betongskader som er forårsaket av korrodert armering, dårlig utstøping, steinreir og innstøpte fremmedlegemer.
- Da det er avdekket forhøyede klorider i brannbalkonger og trapper bør det vurderes og utføre supplerende kloridprøver av fasaden, da klorider skaper et stort skadepotensial og er kostbart og utbedre.

Da man ennå ikke vet om det er god kost nytte og rehabilitere balkongene og trappene bør man ved en prisforespørsel innhente både pris på rehabilitering og riving / nybygg av balkonger og trapper.

Definisjoner og begreper

Tilstand
Byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. I dette tilfellet tidspunkt for befaring. Tilstanden er ofte et resultat av en rekke forhold som blant annet utførelse, slitasje, nedbrytning, utførelse og elde.

Tilstandsgrad (TG)
Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til et nytt produkt med riktig standard (altså i forhold til referansenivået). Tilstandsgrad angis som TG 0 (ingen avvik), TG 1 (mindre eller moderate avvik), TG 2 (vesentlig avvik) eller TG 3 (stort eller alvorlig avvik) avhengig av graden av avvik på byggverket. TGIU brukes for deler av byggverk som eventuelt ikke er undersøkt.

Konsekvensgrad (KG)
Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser observert tilstand vil kunne medføre hvis anbefalt tiltak ikke blir gjennomført innenfor tidshorisonten rapporten utarbeides for. Konsekvensgrad angis som KG 0 (Ingen konsekvenser), KG 1 (Små eller middels konsekvenser), KG 2 (Vesentlige konsekvenser) eller KG 3 (Store og alvorlige konsekvenser).

Symptom
Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i.

Referansenivå
Når et bygg er nytt vil dette vurderes opp mot kravene ved oppføring og alle bygningsdeler vil i utgangspunktet ha tilstandsgrad TG0 som er nytt jf. gjeldene regelverk. I bruksfasen vil de fleste eiendommer har flere referansenivåer, eksempelvis kan røranlegget og fasaden være oppført på ulikt tidspunkt. I rapporten vurderes tilstand ut fra de forhåndsdefinerte kravene for tilstand og kvalitet som gjaldt for byggverket eller bygningsdelen på oppføringstidspunktet.

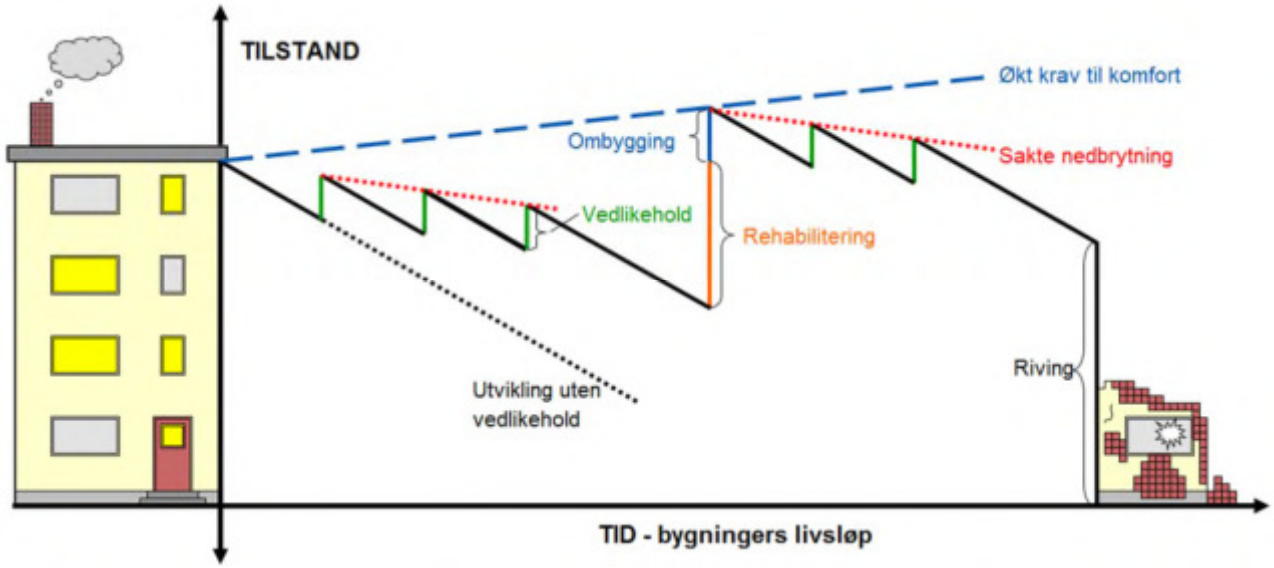
Forventet gjenværende brukstid
Uttrykk for anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenelig for sitt formål. Denne brukstiden vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Kostnadsoverslag og estimater

Kostnadsoverslagene i rapportene er basert på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Vår erfaring er at tilbud på byggearbeider kan variere mye mellom høyeste og laveste tilbyder, avhengig av markedssituasjonen i byggebransjen. Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslaget er mengdeberegningene. Mengdene i rapporten må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag som beskrivelse for innhenting av tilbud fra entreprenører. Oppgitte enhetspriser baserer seg også på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Driftsrelaterte oppgaver som rengjøring av garasjeanlegg, skjøtsel av uteområdet og lignede samt serviceavtaler vil i stor grad variere etter ønske og behov og er derfor lagt inn med de kostnadene styret ønsker.

Generelt om vedlikehold

Uten vedlikehold vil en bygning etter hvert forfalle, og selv med et jevnt vedlikehold vil en bygning brytes langsomt ned. Etter en tid må nedbrytningen utbedres for å løfte bygningen tilbake til opprinnelig standard. Dersom bygningen skal løftes ytterligere opp til en standard over den opprinnelige for å tilfredsstille dagens økende komfortkrav, kreves ombygging. Fra dette tidspunktet starter "syklusen" igjen med jevnt vedlikehold, sakte nedbrytning, utbedring og eventuell ombygging.



Figuren over viser skjematisk fremstilling av bygningens livsløp fra nybygg, gjennom bruksfasen til rivning.

Det er viktig at de som forvalter bygningsmassen ser disse mekanismene og planlegger deretter. Boligselskapet ved styret må således planlegge alle vedlikeholdsaktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres.

Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold framfor forløpende "brannslukking". Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader. Denne rapporten er et nyttig hjelpemiddel som skal sette boligselskapet i stand til å utføre løpende og periodisk vedlikehold, samt kunne budsjettere disse vedlikeholdsutgiftene fra år til år.

Analysenivå 1

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av:

- Norsk Standard, NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk
- Norsk Standard, NS 3451 Bygningsdelstabell
- Norsk Standard, NS 3454 Livssykluskostnader for byggverk
- Relevante byggdetaljblader

Befaring utføres etter NS 3424 nivå 1, som innebærer tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Observasjoner gjøres primært fra bakkenivå. Til orientering omfatter analysenivå 2 gjennomgåelse av underlagsdata og mer omfattende registreringer eller målinger for å kartlegge oppbygning og tilstand av konstruksjoner. Eksempelvis kameraundersøkelse av piper. Analysenivå 3 innebærer nøyaktige målinger og eventuelt fysiske inngrep for tilsvarende kartlegging, eksempelvis laboratorieundersøkelser.

Det er lagt til grunn at tiltak kan foreslås etter analysenivå 1-registrering. Dersom analysenivå 1 ikke gir tilstrekkelig informasjon for å kunne vurdere tilstand og foreslå tiltak, vil videre anbefaling være å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Tilstandsvurderingen gjøres i disse tilfeller basert på en kombinasjon av aldersvurdering og vurdering av visuelle observasjoner. I enkelte tilfeller kan det være praktisk å gjennomføre undersøkelser i analysenivå 2 eller 3 på stedet ved første befaring. Da avklares dette med oppdragsgiver, og utføres som et separat oppdrag i tillegg til opprinnelig oppdrag. Det kan også være tilfeller hvor det kreves spesialkompetanse i den videre utredningen.

FORSKRIFT OM HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID I VIRKSOMHETER.
(Internkontrollforskriften)

Dette er kun en kort orientering om "Forskrift om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter" og hvilke konsekvenser denne forskriften kan få for det enkelte boligselskap. Definisjonen av begrepet internkontroll er: S*ystematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen*.

Virkeområde

Et boligselskap er definert som en virksomhet og omfattes av de lover som nevnes i Internkontrollforskriften. For ordens skyld nevnes kort hvilke lover dette gjelder:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.
- Sivilforsvarsloven § 48.
- Brannfarlighetsloven.
- Lov om eksplosive varer.
- Produktkontrolloven.
- Arbeidsmiljøloven, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstakere.
- Forurensningsloven.
- Brannvernloven.

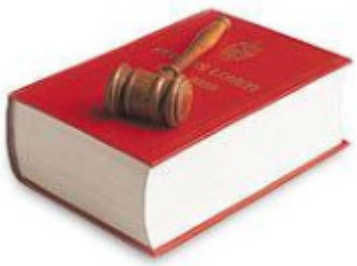
Med bakgrunn i forskriftens store/brede virkeområdet, må det presiseres at bolig-selskapets forholdsvis begrensede virksomhetsområde naturlig nok vil begrense forskriftens krav ovenfor boligselskapet. Områder og virksomheter som står sentralt for et boligselskap er brannsikring, rømningsveier, brannalarm, el-anlegget (både felles- og leilighetsanlegg), tilfluktsrom, heiser, fyrhus, generelt vedlikehold, lekeplasser og maskinelt utstyr. Blant flere områder/virksomheter må disse fanges opp av den omtalte Internkontrollforskriften.

Ansvar for igangsetting og drift av boligselskapets internkontrollsystem.

Ansvaret for å innføre og utøve internkontroll påhviler den som er ansvarlig for virksomheten - i dette tilfelle boligselskapets styre ved styreleder. Videre er det viktig at internkontrollen integreres i selskapets overordnede styring og daglige drift.

Et fungerende internkontrollsystem.

Et fungerende internkontrollsystem setter krav til systemet så vel som til brukerne. Som navnet tilsier er dette et **intern**kontrollsystem. Hovedaktørene i både etablerings- og driftsfase må med andre ord være boligselskapet selv. Intern kunnskap om eget boligselskap er viktig når et godt og fungerende internkontrollsystem skal lages. Nøkkelordene her er kartlegging, planlegging/prioritering og oppfølging - alt styrt av en målsetting der selskapets virke skjer i samsvar med fastsatte krav i Internkontroll-forskriften.



Videre følger en stikkordsmessig huskeliste over elementer som boligselskapet selv må ta tak i når arbeidet skal igangsettes:

1) Igangsetting
- ta initiativ til arbeidet
- informere og motivere
- sette mål og beskrive ansvar og myndighet
- organisere og planlegge innføringen

2) Kartlegge
- skaffe oversikt over aktuelle lover og forskrifter
- kartlegge eksisterende rutiner for helse-, miljø og sikkerhet.
- systematisere og oppbevare dokumenter.

3) Planlegge og prioritere tiltak
- planlegge og prioritere tiltak
- lage handlingsplan for gjennomføring

4) Følge opp
- gjennomføre tiltak
- rette opp feil og mangler
- gjøre forbedringsarbeider til en naturlig del av den daglige driften
- foreta jevnlig gjennomgang
- kartlegge problemområder

OBOS Prosjekt AS bistår gjerne styret med utdypende informasjon om forskriften og tilhørende lovverk, eller bistand til implementering av et fungerende internkontroll-system i boligselskapet.

INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER

Del 1: Ansvar

Elektrisitet kan utgjøre en potensiell fare i boliger, både direkte og indirekte. Elektrisk støt kan være livsfarlig for mennesker og dyr, og branner med elektrisk årsak er en fare for både liv og eiendom.

Statistikken viser at omtrent halvparten av alle branner skyldes feil i det elektriske anlegget eller feil bruk av elektrisk utsyr.

For å forhindre skade på liv og eiendom har myndighetene fastsatt et omfattende regelverk. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) forvalter forskriftene om elektriske lavspenningsanlegg. Det er eier og bruker av en boligen som i fellesskap har ansvar for at det elektriske anlegget er sikkert. I boligselskaper må man skille mellom hva som er boligselskapets ansvar og hva som er den enkelte andels- eller sameiers ansvar.

Boligselskapets ansvar

Boligselskaper som borettslag og sameier er å anse som virksomheter og underlagt betydelig strengere regler enn privatpersoner. Særlig viktig er *Forskrift om systematisk helse, miljø, og sikkerhetsarbeid i virksomheter* (internkontrollforskriften). Boligselskaper er imidlertid organisert slik at det er naturlig å skille mellom privat område og fellesområde.

Dette betyr:

1) I boligselskaper har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø, og sikkerhet i fellesarealer. Se eget vedlegg om internkontroll av elektriske anlegg.
2) Ovenfor den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseiere/sameiere oppmerksom på det ansvar som disse har etter lov og forskrift.

Den enkelte andelseier/sameier har det samme ansvaret for det elektriske anlegget som en eier av en bolig innen sin boenhet.

Boligeiers ansvar

Boligeier er eier av det elektriske anlegget i sin bolig, og skal sørge for nødvendig ettersyn og vedlikehold blir ivaretatt, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften det er bygget etter. Boligeier er også ansvarlig for bruken av anlegget slik at det ikke tilkobles utstyr som kan skade liv og helse.

Ansvaret innebærer:

- Å være oppmerksom på faresignaler som oppstår på samme måte som i kontrollrunder i fellesarealer.
- Å få undersøkt anlegget på bakgrunn av slike faresignaler.
- Å få utbedret de eventuelle mangler som avdekkes/påpekes.

Leietakere som bruker elektrisk anlegg uten å eie det har samme ansvar som boligeier. De skal sørge for å utbedre mindre feil selv og melde fra til eier umiddelbart ved større feil.

INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER

Del 2: Internkontroll på elektriske anlegg

Styret i boligselskaper er etter internkontrollforskriften ansvarlig for at det elektriske anlegget i fellesarealer til enhver tid er sikkert. For å løse dette anbefales to tiltak:

Jevnlige kontrollrunder for å se etter feil eller skader på det elektriske anlegget. Dette kan for eksempel være lysrør som blinker eller stikkontakter som er misfarget eller har løsnet. Videre skal det foretas enkle kontroller som test av jordfeilbrytere og jordfeilvarslere.

Slike kontrollrunder kan gjennomføres av vaktmester, styremedlem eller andre etter en kort opplæring. Det skal være skriftlig instruks for hvor ofte det skal gås kontrollrunder, hvem som skal gå dem og hva som skal kontrolleres. Det skal være et rapportskjema som fylles ut og signeres når en kontrollrunde er gjennomført. Styret har ansvar for at kontrollrundene gjennomføres.

OBOS Prosjekt kan bistå med utarbeidelse av skjemaer og rutiner for denne typen kontrollrunder. Det er viktig å understreke at vedlikeholdsplaner fra OBOS Prosjekt og andre baserer seg på stikkprøvekontroller. En vedlikeholdsplan vil derfor ikke erstatte jevnlige kontrollrunder.

Hvert femte år skal anlegget undersøkes eksternt firma. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen *NEK 405:2015 Elkontroll i bolig og næringsbygg*. Her gjennomgås rapportene fra kontrollrundene i internkontroll-systemet. Videre foretas det målinger for å avdekke eventuelle skjulte feil i anlegget. De mest aktuelle målingen er: kontroll av jordelektrode, jordledere og isolasjonen i anlegget; samt termografering av elektriske fordelinger (sikringsskap og hovedtavler).

Denne typen kontroller er pålagt, og styret kan stilles til ansvar dersom feil som skulle vært avdekket denne typen kontroller forårsaker skade. Videre gir de fleste forsikringsselskap avslag på forsikringspremien ved gjennomført kontroll av anlegget etter NEK 405.

I boenheter anbefales kontroll av eksternt firma etter NEK 405 hvert 5. til 10. år, samt alltid ved eierskifte. I boligselskaper anbefales det at styrene tilbyr denne typen kontroller til beboere med jevne mellomrom.

Skjerpet sikkerhetsnivå i elektriske anlegg

Regelverket for elektriske anlegg er i stadig utvikling som følge av teknologisk utvikling og endret forbruksmønster. Generelt har nyere regelverk et langt høyere sikkerhetsnivå. Regelverket har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft, så for et gammelt anlegg gjelder regelverket på monteringstidspunktet.

Det er kan imidlertid være hensiktsmessig å øke sikkerhetsnivået nærmere dagens standard. Viktige sikkerhetsinnretninger som blitt påbudt i nye boliger de siste tiårene er: jordfeilbryter for kurs til baderom (1991), jordfeilvarsler (1991), automatsikringer (1998), jordfeilbryter på alle kurser (erstatter jordfeilvarsler, 2002), overspenningsvern (2010), komfyrvakt (2010), minsteantall for stikkontakter (2010). I 2014 kom påbud om å vurdere røykvarsler/røykdetektor der hvor det benyttes hvitevarer med stort strømtrekk så som oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER
Del 3: Utførelse av arbeider

Kvalifikasjoner

Personer som kan arbeide på elektriske anlegg er regulert i forskriftene. Det er boligeiers ansvar å påse at arbeider på anlegget utføres av elektrofagfolk.

Samsvarserklæring

Elektroentreprenøren/installatøren er lovpålagt å utstede en samsvarserklæring til eiere av elektriske anlegg. Dette gjelder for enhver endring utført på anlegget. Samsvarserklæring er et verdipapir som forteller at anlegget er utført etter gjeldene lover og forskrifter, og er generelt en erklæring på godt utført arbeid.

Som eier av elektrisk anlegg skal du oppbevare samsvarserklæringen slik at den til enhver tid kan fremvises. Dette dokumentet skal følge eiendommen. Med denne dokumentasjonen gis det ofte rabatter hos forsikringsselskaper (brann, innbo, bygning osv) og kan benyttes for eventuelle reklamasjoner.

Kravet om samsvarserklæring er gjeldende fra 1.januar 1999 og har ikke tilbakevirkende kraft.

El-anlegget i nye bygg

Utover eiers generelle ansvar, er enhver som foretar prosjektering, utførelse, vedlikehold, utbygging av et anlegg ansvarlig for at arbeidet tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. I prosjekterings- og utførelsesfasen anses byggherre som eier av anlegget. Som eier av en ny bolig må det påses at det foreligger en samsvarserklæring ved overtagelse.

Mer informasjon

- Mer informasjon om elektriske anlegg, forpliktelser, og ansvarsfordeling kan studeres på hjemmesidene til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap. www.dsb.no
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning finnes på www.dsb.no eller www.lovdata.no: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1998-11-06-1060
- Forskrift om systematisk Helse, Miljø, og Sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) finnes på www.lovdata.no: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127
- En oversikt over hva ikke-faglærte kan utføre på elektriske anlegg finnes på hjemmesidene til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap: www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/EL-sikkerhet/Lavspenningsanlegg1/Hva-kan-privatpersoner-gjore-selv-pa-det-elektriske-anlegget
- I Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap er det mulig å søke etter godkjent elektrikerfirma: https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/virksomhetssok



VANLIGE VVS FAGUTTRYKK I TRINN I RAPPORTER.

AVLØPSVANN:

Spillvann
Avløpsvann fra dusj, toalett, servanter m.m.

Overvann
Vann fra tak og terreng

Drensvann
Vann fra grunnen under terreng

RØRSYSTEM:

Vannledning

▪ Vanninnlegg	Ledning fra offentlig ledning til innenfor grunnmur
▪ Opplegg / stamme	Vertikale ledninger opp til husets etasjer
▪ Fordelingsledninger/ koblingsledninger	Fra opplegg til det enkelte tappested

Avløpsledning

▪ Uttrekk-/stikkledning	Ledning fra offentlig ledning til grunnmur
▪ Bunnledning	Ledning under såle/kjellergulv
▪ Nedløp / stamme	Vertikal ledning gjennom husets etasjer

Kummer

▪ Overvannskum, gårdskum eller sandfangskum	Kum som mottar overvann fra terreng
▪ Drenskum	”Samlekum” for drensledninger med overløp til uttrekksledning

Fordrøyningsmagasin

▪ Fordrøyningsmagasin	Magasin ”steinfylling” for oppsamling/forsinking eller fordrøyning av overvann i terreng på egen eiendom

VENTILER:

▪ Oppleggskraner	Stengeventiler i kjeller til hvert opplegg
▪ Shuntventil	3-veis blandeventil

VENTILASJONSFORHOLD I BOLIGER

Alle boliger, uansett type og alder, må ha et luftskifte som tilfredsstiller lovens minimumskrav.
Med et tilstrekkelig luftskifte menes at boligen kontinuerlig må tilføres en mengde friskluft som er tilstrekkelig til å fortrenge den brukte luftens innhold av fuktighet, lukter og andre forurensninger.
Luften som fortrenges evakueres som regel over tak via kanaler/sjakter. Det skal være balanse mellom den mengden luft som tilføres og den mengde som trekkes ut av boligen.

Det finnes i prinsippet 3 ventilasjonsmetoder for boliger:

Metode 1: Naturlig oppdriftsventilasjon
Metode 2: Mekanisk avtrekk
Metode 3: Balansert ventilasjon

Metode 1 er den mest vanlige i eneboliger, rekkehus og bygårder/blokker fra før 1970. Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg/lyrer over eller under vindu.
- Luft trekkes ut av boligen via rister/klaffventiler i bad, WC og kjøkken gjennom murte sjakter/piper til avslutning over tak. Det kan være felles sjakt fra alle leiligheter beliggende over hverandre i samme oppgang, eller det kan være en sjakt/kanal fra hver leilighet som føres parallelt over tak.
- Det er ingen mekaniske innretninger som påvirker luftstrømmen og ventilasjonsstrømmen er ofte sterkt avhengig av rådende værforhold (barometertrykk)

Metode 2 er nesten enerådende i bygårder og boligblokker bygget fra ca. 1970 og fram til d.d. Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg/lyrer over eller under vindu.
- Luft trekkes ut av boligen via kontrollventiler (runde regulerbare ventiler) i bad, WC, vaskerom og kjøkken, gjennom sjakter/kanaler over loft/tak eller ned i garasje/kjeller.
- Anleggene har enten større vifter felles for flere leiligheter plassert på loft, på tak eller i garasje, eller individuelle vifter plassert i hver leilighet (eksempelvis over kjøkkenhette eller i bod)
- Ved felles vifte kan det være felles eller separate kanaler fra hver leilighet. Ved vifte i hver leilighet er det kun separate kanaler.
  Felles vifter styres vanligvis av et ur som sørger for at ulik hastighet på viften til ulike tider av døgnet. D.v.s. at det største luftskiftet som regel finnes om morgenen og på ettermiddagen. Luftmengden kan til en viss grad reguleres i hver leilighet ved å regulere avtrekksventilen ut og inn.
  Dersom viften har trykkstyring vil hastigheten på viften, og derved luftmengden i kanalene, bli redusert eller økt i forhold til hvor åpne ventilene i leiligheten er.
- Individuelle vifter betjenes av beboer og kan i de fleste tilfeller skrus helt av.

Metode 3 er så godt som enerådende i alle kontor-/næringsbygg som er bygget etter 1970. Metoden er sporadisk benyttet i nyere eneboliger og er som følge av økt fokus på innemiljø i de senere år, også tatt i bruk til boligventilasjon i bygårder og blokker.
Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft blåses inn i boligen ved hjelp av vifte. Frisk luft suges inn fra rist i yttervegg eller på tak, passerer et filter, varmes opp over varmegjenvinner og varmebatteri til ønsket temperatur, og tilføres boligen via ventiler ved tak eller i vegg.
- Luft trekkes ut av boligen via vifte, passerer et filter, avgir varmen til varmegjenvinner, før den kastes ut via kanaler over tak.
- All mekanisk utrustning samles på et sted og kalles for et ventilasjonsaggregat. Fra dette aggregatet kontrolleres tilført og avtrukket luftmengde og aktuelle temperaturer.
- I boliger er det normalt plassert et ventilasjonsaggregat i hver leilighet, men det kan også være felles aggregat plassert på loft eller i kjeller.

Den største delen av eldre boligbebyggelse er ventilert etter metode 1 eller 2.

Hvis det i ditt borettslag/sameie til stadighet forekommer problemer av type som skissert nedenfor, bør både styret og den enkelte beboer vurdere å foreta seg noe i forhold til ventilering av leiligheten.

- Det er mye og ofte dugg på vinduer og vann i vinduskarmer.
- Våtromsvegger er fuktige lenge etter bruk av vann (dusj etc.).
- Det er tung luft inne. Luften virker stinn og innestengt når man kommer utenfra.
- Naboens matlukt o.a. kommer inn i leiligheten via intern lekkasje.

De vanligste årsakene til ovennevnte problemer er:

1. Beboer har stengt (tettet, malt over, kledd inn etc.) en eller flere avtrekksventiler og eller lyrer/ventiler i yttervegg.
2. Beboer har koblet avtrekksapparater (f.eks. kjøkkenvifte) til avtrekksventilen.
3. Boligen har for tette fasader med for få og/eller for små tilluftsåpninger.
4. Kapasitet på avtrekksvifte er for dårlig (feildimensjonert eller nedslitt).
5. Avtrekkskanaler- og ventiler er tilstoppet av lo og skitt etter mange års drift og har ikke lengre dimensjonert kapasitet.
6. Ildsteder i leiligheten trenger store mengder luft og kan ved bruk ødelegge det naturlige avtrekket og i stedet snu luftstrømmen i avtrekkssjaktene.

Pkt. 1 og 2 er som regel godt kjente fenomener for de fleste styrer. Det bør jevnlig deles ut informasjon om slike problemer og det må presiseres at slike forhold er ødeleggende for ventilasjonen og i strid med retningslinjer og regelverk i borettslag/ sameier.

- Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal være åpne året rundt
- Tilluftsventiler i fasader/vinduer skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen.
- Kjøkkenhetter skal aldri være tilkoblet avtrekkssystemet med mindre hver bolig har sin egen vifte betjent i egen leilighet.
- Spalteventiler (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. (Særlig viktig for baderomsdør)
- Alle ventiler (tilluft og avtrekk) må rengjøres med jevne mellomrom. Støvsuger, børster og såpevann med klut blir nødvendig.

Pkt. 3 kommer ofte som følge av uheldige løsning utført ved vindusskifte og/eller fasaderehabilitering og må løses av en entreprenør i oppdrag fra styret. Nye ytterveggsventiler må etableres.

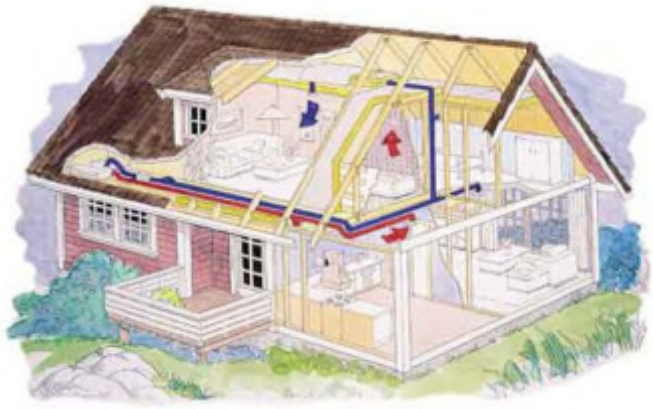
Pkt. 4 behøver ikke være noen "stor sak", men kan medføre en del ombygging både av bygningsteknisk- og elektrisk karakter. Det er viktig at man ikke går i gang med skifte av vifte dersom det i virkeligheten er tilstoppede kanaler som er årsaken til at viften ikke har tilstrekkelig kapasitet.

Pkt. 5 kan vise seg å være en "større sak" enn man skulle tro. Allerede ved en begrenset groing i kanalene vil luftmengden i kanalen bli kraftig redusert. Erfaring vi har viser at kanalanlegg har vært så tette at bare noe få prosent av opprinnelig luftmengde er tilbake.
For å rette på slike forhold må kanalene renses innvendig. Rensing av kanaler kan være en nokså kostbar, men ofte helt nødvendig operasjon. Slik rensing må utføres av et firma som har spesialisert seg på slike oppgaver og har det nødvendige utstyr. Det finnes imidlertid mange useriøse aktører på markedet og styret bør skaffe seg bistand til kontrahering og kontroll når et slikt arbeide bestilles.
Videofilm av utvalgte kanalstrekk etter rengjøring gir god dokumentasjon.

Pkt. 6 er bare aktuelt for boliger med peis/vedovn. Det bør være et ekstra luftinntak i rommet hvor ildstedet befinner seg. Dette inntaket kan være stengt så lenge ildstedet ikke er i bruk. Dersom ikke ildstedet får nok luft utenfra vil det hente luft inne, bl.a. fra avtrekkskanalene. Balansen blir ødelagt og man risikerer å trekke inn naboens mat- og røyklukt for eksempel.

⇒ **God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for forebygging av astma- og allergisykdommer.**

⇒ **God ventilasjon er videre viktig for å unngå bygningsskader som følge av mugg, sopp og råte.**



Avfallsbrønner

En god måte å løse avfallshåndteringen

I de senere år er etableringen av avfallsbrønner blitt mer og mer vanlig. Avfallsbrønner er en meget bra måte å samle avfallet på, spesielt med tanke på hygiene. Med avfallsbrønner bruker en naturens egne krefter; kulde og tyngdekraften lagrer avfallet kaldt og komprimert under bakken. Temperaturen nede i bakken er relativt konstant på 6-8 grader, noe som hindrer/reduserer bakteriedannelse og vond lukt. Den relativt konstante temperaturen sørger samtidig for at avfallet ikke fryser til om vinteren.
Den store kapasiteten kan redusere antall tømminger og en slipper overfylte containere. Resultatet blir en mer hygienisk avfallsinnsamling.

Avfallsbrønnene er anvendelige og robuste. Den store kapasiteten gjør at avfallsbrønnen har mindre risiko for å bli overfylte enn andre typer containere og problemet med skadedyr og fugler elimineres. Vil en unngå at uvedkommende benytter seg av brønnene, kan disse avfallsbrønnene utstyres med lås. Det finnes låsesystemer med nøkkel og med kodebrikke som automatisk låser opp luken.



Eksempel på forskjellig utforming av avfallscontainere

Ved plassering av avfallsbrønner må det tas hensyn til kabler og rør i grunnen, samt at plasseringen skal godkjennes av Renovasjonsetaten.

Krav til sortering av husholdningsavfallet i husstanden innføres nå gradvis i Oslo. Avfallet skal sorteres med at plast skal i blå pose, matavfall skal i grønn post og resten av avfallet skal i en vanlig plastpose som skal vrenges før bruk (hvit). Alle posene kastes i restavfallsbrønnen , og dette vil bli optisk sortert på deponiet til kommunen.

Glass og metall skal sorteres som i dag og kastes i egen brønn som er satt ut av kommunen. Boligselskap kan også etablere egne brønner for glass og papir dersom dette er ønskelig.
Avfallsbrønner kan også være brannhemmende da enkelte brønnleverandører leverer et system som ivaretar dette.

I tillegg til å være mer hygienisk, vil en brønnløsning også være en klart bedre estetisk løsning enn dagens avfallscontainere. Overfylte containere med søppel rundt, er både utrivelige og de ødelegger utemiljøet. En brønnløsning er en langt bedre løsning.

Mange boligselskaper har i dag arealer enten ute eller inne som kan frigjøres til andre formål hvis det etableres avfallsbrønner. Det kan være søppelrom som kan pusses opp og benyttes til andre formål, eller utearealer som i dag er ubenyttet fordi det er luktplage fra eksisterende containere. Dette er som oftest verdifulle kvadratmetere for boligselskapene.

Det finnes mange varianter av avfallsbrønner på markedet med forskjellig kvalitet og pris. OBOS Prosjekt AS bistår gjerne med innhenting av tilbud og oppfølging i etableringen.





INFORMASJON OM BETONGSKADER

Betongskader er et økende problem for mange boligselskaper. Tildels omfattende skader på balkonger, fasader og parkeringsanlegg viser at en rehabilitering mange steder er påkrevet. Kunnskapen i forbindelse med reparasjon av betongskader blir stadig bedre, spesielt med hensyn til skader forårsaket av "salter". Tidligere teknisk viten forutså ikke de problemene man nå avdekker. Betongskadene skyldes som oftest armeringskorrosjon (dvs. at armeringen ruster). Hovedårsakene er klorider (salt) i betongen, karbonatisering, eller en kombinasjon av disse.

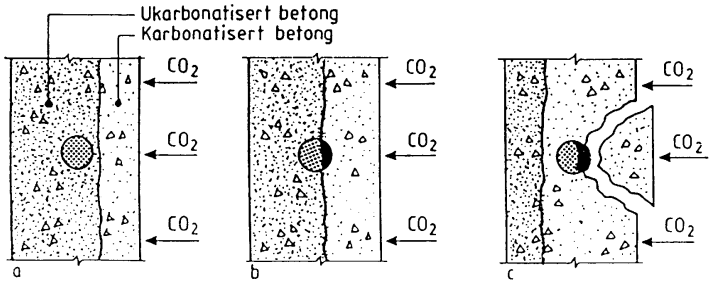
Klorider:

Selv når pH verdien i betongen er høy, kan det oppstå armeringskorrosjon. Dette kan skyldes salter tilført under utstøping av betongen, eller tilført senere i bruksfasen. Flere boligblokker i Østlandsområdet har "innstøpte" klorider hvor skadene er omfattende. Hva angår garasjeanlegg, er det bilene som drar med seg salt inn på vinteren. Skader som følge av klorider er den mest økende skadeårsaken i dag og det er grunn til å anta at mange garasjeanlegg trenger en omfattende utbedring. Parkeringsanlegg over flere etasjer er mest utsatt for skader og for enkelte parkeringsanlegg kan skadeomfanget innebære en sikkerhetsrisiko. Reparasjon av kloridinitierte skader er svært kostbare og det er pr. i dag kun katodisk beskyttelse som gir en effektivt beskyttelse.

Ved katodisk beskyttelse bruker man påtrykt strøm for å tvinge armeringen inn i en tilstand der den ikke kan ruste. Metoden betinger tilkobling til strøm og systemet må overvåkes.

Hva er karbonatisering:

Karbonatisering er en kjemisk og fysisk prosess som oppstår fordi CO_2 (karbondioksid) i luften trenger inn i betongen og reduserer pH-verdien. Inntregningshastigheten varier fra konstruksjon til konstruksjon. Når prosessen har kommet så dypt i betongen at den når armeringen, vil denne kunne begynne å ruste. Når armeringen ruster, utvider den seg, og rusten vil kunne sprenge løs betongen som dekker armeringen. All betong som ikke er beskyttet er utsatt for denne prosessen.



Skader initiert av karbonatisering repareres som oftest ved hjelp av mekanisk reparasjon og i noen tilfeller av elektrokjemiske metoder.

Kontroller i tide – spar reparasjonskostnader

En av farene ved betongskader, er at de blir synlige i form av avskalling først når skadene er omfattende. Derfor er det viktig å foreta en tilstandskontroll for å kartlegge skadeomfang og skadeårsaker så tidlig som mulig. Dette gjelder særlig klorid initiert korrosjon.

Vedlikehold.

Det er alltid lønnsomt og foreta et preventivt vedlikehold, før skader oppstår.
Et vedlikehold/reparasjon bør normalt planlegges og baseres på en betonganalyse. Dette vil være en analyse som gjennomføres på analysenivå 2, og inkluderes således ikke i en Vedlikeholdsplan. En betonganalyse vil være et tiltak som faller inn under nærmere undersøkelser.



INFORMASJON OM ASBEST

Generelt om asbest:

Asbest er et naturlig mineral som i vårt århundre har vært benyttet i et stort antall produkter. Asbest ble vurdert til å ha så mange gode egenskaper (brenner ikke og er svært bestandig mot mekanisk og kjemisk belastning) at bruken av materialet var svært omfattende fram til slutten av 70-tallet da helsefarene for alvor ble avdekket. Siden 1981 har det vært forbud mot bruk av asbest i bygningsprodukter.

Helseproblemer:

Helsefarene med asbest er knyttet til åndedrettet, d.v.s. at helsefare oppstår når man puster inn svevestøvspartikler fra asbest. Dette er partikler i størrelsesområde 0,1-1,0µm. Partikler i denne størrelsen oppstår ved forvitring (gjelder særlig asbest i isolasjon på rør og kanaler) og ved bearbeiding av asbestprodukter. Med bearbeiding menes kutting, saging , boring etc.

Innånding av asbestfiber kan medføre sykdommer som bl.a. asbestose og kreft i lunger og bukhinne. Sjansen for å utvikle sykdom øker med økende eksponeringstid og dose. Personer som røyker vil ha betydelig større risiko for å utvikle sykdommer enn ikke-røykere. Sykdom relatert til asbest er hittil kun registrert hos personer som i sitt yrke har bearbeidet/produsert asbestprodukter i mange år.

Arbeid med asbest/Arbeidstilsynets krav.

Bearbeiding av asbest er ikke tillatt. Maling, tapetsering og innkledning regnes ikke som bearbeiding.
Riving/demontering og fjerning av asbest skal gjøres av firma med spesiell godkjenning fra Arbeidstilsynet for utførelse av slikt arbeide og arbeidet skal meldes til Arbeidstilsynet før oppstart.

Arbeidstilsynet forvalter arbeidsmiljøloven og asbestforskriften som hører inn under arbeidsmiljøloven. Det er kun arbeid med asbest som rammes av lover og forskrifter. Det finnes ingen krav om at asbest skal fjernes og arbeidsmiljøloven gjelder ikke for privatpersoners arbeid i eget hjem.

ETERNITTPLATER

Eternittplater i bygninger.

Bruken av eternittplater var i en periode svært utbredt i Norge. Fordelen med produktet var at det var anvendelig, robust og tilnærmet vedlikeholdsfritt. Eternitt-platene inneholder asbest og er derfor underlagt Asbestforskriften.
Det er primært fiberstøvet fra platene som er farlig og utskifting av skadde eternittplater må foregå fortløpende for å hindre spredning av støv. Skadde plater må erstattes med plater i alternative materialer.
Så lenge platene er fast montert på bygningen, medfører de normalt ingen helsefare.

INFORMASJON OM TAGGING

Tagging på fasader, gjerder og støttemurer er et stort problem for mange boligselskaper. For å redusere skadevirkningene av taggingen, kan bygningsdelene påføres en beskyttende film. Det finnes to hovedtyper av produkter som er beregnet på å beskytte overflater mot tagging:

- Beskyttelsesmidler som fjernes sammen med tilsmussing og derfor må påføres på nytt etter hver rengjøring.
- Beskyttelsesmidler som gir en hard, glatt og resistent overflate som kan rengjøres mange ganger uten å ta skade.

Produktene i den førstnevnte kategorien var tidligere i basert på silikonemulsjoner. Nå finnes også midler som er basert på vannløselige kullhydratderivativer, og som synes å ha en god effekt på de fleste typer fasadematerialer. Svakheten ved flere av disse produktene er at de har vært lite motstandsdyktige mot f.eks. slagregn.

Produktene i den andre kategorien er varianter av resistente midler, f.eks. teflon og spesielle malingstyper. Disse midlene er mer eller mindre diffusjonstette og egner seg derfor fortrinnsvis på metall eller plastoverflater.

Tagging - teglstein

Tagging på ubehandlet teglstein kan fjernes med kjemikalier og høytrykkspyling. Det må likevel forventes mindre "skygger" i teglsteinen selv etter behandlingen. Dette skyldes at spraymaling trekker inn i porene på teglstein og er vanskelig å fjerne helt.
På impregnert teglstein foretas fjerning av tagging etter samme oppskrift som for ubehandlet tegl. Taggingen vil være noe enklere å fjerne, men det rengjorte området må rebehandles med impregnering etter vask.

Teglstein kan forbehandles med et antitaggingssystem (voks, sukkeroppløsning o.a.) som letter rengjøring. Det vil da ikke bli skygger etter rengjøringen. Antitaggingssystemet lager et tett sjikt. Dersom et antitaggingssystem legges på en åpen flate (uimpregnert eller impregnert tegl) vil ikke flaten lenger være så dampåpen og behandlingen vil dermed kunne hindre fukt å tørke ut. Dersom antitaggingssystemet kun legges på den nedre delen av en ubehandlet teglvegg, vil fuktighet kunne akkumuleres i veggen og føre til fuktutslag på innvendig side.
Pga. faren for akkumulert fuktighet i fasadematerialet, er enkelte instanser i fagmiljøet skeptiske til bruk av antitaggingssystemer.

Rengjøring og fjerning av tagging medfører ekstra nedfukting av flatene. Arbeidene anbefales derfor utført sommerstid for å hindre uønsket fuktansamling i veggen.

OVERFLATEBEHANDLING AV VINDUER MED RAMME OG KARM I TRE.

Normal levetid for vinduer er ca. 30 - 40 år under forutsetning at det foretas jevnlig vedlikehold.

Overflatebehandling

Vinduer hører med til de mest utsatte bygningsdelene når det gjelder påkjenninger fra vær og vind, og boligselskapets beboere bør gjøres kjent med at overflatebehandling av rammer og karmer er meget viktig for vinduenes levetid. Normalt vedlikeholdsintervall for maling av vinduer er ca. 1-6 år avhengig av benyttet produkt og stedlig påvirkning fra vær og vind.

Vedlikeholdsarbeid er nødvendig når eksisterende overflatebehandling ikke lenger beskytter trevirket mot fuktighet. En kan spare mye arbeid om en behandler vinduene på nytt før malingen begynner å sprekke. Man unngår dermed skraping og grunning.

Vinduer montert i sol- og slagregnutsatte fasader krever langt hyppigere vedlikehold enn vinduer i mer beskyttede vegger og bygningsdeler. Dette gjelder særlig beisede overflater. Under normale forhold bør man på utvendig overflate kunne regne med følgende vedlikeholdsfrekvenser:

- beis (2 strøk)	1 - 3 år
- dekkbeis (grunning + 2 strøk)	2 - 6 år
- maling (grunning + 2 strøk)	2 - 6 år

Utvendige overflater påvirkes av lokale klimatiske forhold. Intervallet på utvendig overflatebehandling av vinduer må derfor vurderes individuelt etter overflatenes tilstand. Ved overmaling benyttes samme produkt som eksisterende.

Innvendig skal overflaten hindre at luftfuktighet og kondensvann trenger inn i treverket. Det er viktig at innvendige overflater vedlikeholdes hvis overflaten er skadet, slik at beskyttelsen av treverket opprettholdes. Årsak til skader på innvendig overflatebehandling skyldes ofte kondensskader eller at vinduet har blitt stående åpent i luftestilling i skiftende værforhold.

Ved vedlikehold bør overflatene rengjøres med salmiakkvann (og skylles godt), eller et spesialvaskemiddel. Eventuell overflatesopp fjernes med stålbørste og soppvask, eventuelt et klorvaskemiddel med etterfølgende grundig skylling med rent vann. Løstsittende maling slipes bort eller fjernes med stålbørste og skraping. Overflatene behandles så med egnet produkt og metode etter produktets/produsentens brukeranvisning.

Sålbenk/sidelister og avdekningsbord

Generelt skal sidelister og avdekningsbord avsluttes i god avstand over sålbenkbeslag slik at fukt ikke suges opp gjennom belistningens endeved. Oppsug av fukt vil i lengden kunne føre til råteskader.

Tettelister

På vinduer og dører uten tettelister, bør dette monteres. Eldre sammenklemte tetningslister bør skiftes ut, slik at nødvendig tetting mellom ramme og karm opprettholdes. Da vil trekk unngås, og kondens problematikk minimeres. Tettelistene må ikke males.

NEDGRAVDE OLJETANKER

Kapittel 1. i Forskrift om begrensning av forurensning

Fastsatt av Klima- og miljødepartementet 1. juni 2004, endret 8. desember 2015, med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 9, første ledd nr. 3, endret 19. juni 2015.

§ 1-2 Virkeområde

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for nedgravde tanker med kapasitet til å oppbevare mer enn 3200 liter. I særlige tilfeller kan kommunen bestemme at dette kapitlet også skal gjelde for tanker med kapasitet til å oppbevare 3200 liter olje eller mindre.

I Oslo kommune er dette gjort gjeldene i **Forskrift om utvidelse av virkeområdet til forskrift om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker, Oslo kommune, Oslo** fastsatt 26. mai 1999.

§ 1-3. Definisjoner

Med olje menes etter denne forskriften alle petroleumsprodukter med flammepunkt over 23 ° C.

Med nedgravd oljetank menes tank under bakkenivå, som anvendes eller er tenkt anvendt til oppbevaring av olje, og som ligger slik til at ikke hele tanken kan inspiseres utvendig.

Med den ansvarlige menes den som er ansvarlig etter forurensningsloven § 7. Bruker av nedgravd oljetank er den ansvarlige dersom bruker skal sørge for faktisk vedlikehold og drift av oljetanken. Eier regnes alltid som ansvarlig dersom bruker ikke oppfyller sitt ansvar etter bestemmelser i dette kapitlet.

Med GUP-tanker menes oljetanker av glassfiberarmert, umettet polyester.

Med særlig korrosjonsbeskyttet ståltank menes en ståltanktype som er sikret mot korrosjon med belegg eller katodisk beskyttelse både utvendig og innvendig.

§ 1-5. Kontroll av nedgravde oljetanker

Den ansvarlige for nedgravd oljetank plikter å iverksette tilstandskontroll for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal gjennomføres som periodiske tilstandskontroller jf. § 1-6, eller ved et system for automatisk lekkasje-overvåking jf. § 1-7. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig. Dokumentasjonen skal oppbevares av den ansvarlige og kontrolløren. Kontrolløren skal forelegge dokumentasjonen for kommunen etter gjennomført tilstandskontroll.
En oljetank som ikke er i betryggende stand, skal enten tas ut av bruk eller utbedres etter alminnelig aksepterte metoder. En oljetank som har vært gjenstand for slik utbedring, kan ikke tas i bruk før det er gjennomført ny tilstandskontroll.

§ 1-6. Periodiske tilstandskontroller

Det skal utføres tilstandskontroll i henhold til følgende tidspunkter:

a) ***Enkeltbunnet ståltank;***
første kontroll etter 15 år, deretter periodisk tilstandskontroll hvert femte år. Dersom påviste korrosjonsskader er små, av begrenset omfang og hovedsakelig forekommer utvendig kan kontrollintervallet forlenges fra 5 til 10 år, dersom det installeres katodisk beskyttelse. Katodisk beskyttelse skal installeres innvendig og/eller utvendig i betraktning av hvor korrosjonsskadene forekommer. Utvendig katodisk beskyttelse etterprøves ved potensial- og strømmålinger for å bekrefte at systemet fungerer.

b) *Dobbeltbunnet ståltank;*
første kontroll etter 15 år, deretter periodisk tilstandskontroll hvert femte år. En grundig utført og dokumentert tetthetsprøving av dobbeltbunnen er tilstrekkelig tilstandskontroll.

c) *Særlig korrosjonsbeskyttet ståltank;*
første kontroll etter 20 år. Denne tilstandskontrollen benyttes i fastsettingen av senere kontrolltidspunkt og kontrollintervaller.

d) *GUP-tank;*
det skal gjennomføres trykktesting omlag to år etter nedgraving. Ved tilfredsstillende resultat av denne trykktestingen, gjennomføres ordinær førstegangskontroll ved 30-års alder. Denne tilstandskontrollen benyttes i fastsettingen av senere kontrolltidspunkt og kontrollintervaller.

e) *Dobbeltvegget tank;*
et kontinuerlig overvåkingssystem, jf. § 1-7, er tilstrekkelig tilstandskontroll for dobbeltveggete tanker, samt for tanker som sammen med kunststoffduker (linere) og systemer som gir dobbeltveggeffekt. Det skal føres en revisjonsbok der service, alarmer, reparasjoner og funksjonsprøvinger loggføres.

f) *Rekondisjonert ståltank;*
første kontroll etter 10 år, deretter periodiske tilstander hvert femte år.

§ 8. Nedgravde oljetanker som ikke er i bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme.
Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres.
Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving.
For gjenfylte og oppgravde kondemnerte, skal påfyllingsanordning fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

§ 1-9. Meldeplikt

Den ansvarlige for en nedgravd oljetank, skal gi skriftlig melding om tanken til kommunen.
På samme måte skal den ansvarlige senest en måned før en oljetank graves ned, gi skriftlig melding til kommunen om tankens størrelse, konstruksjon, korrosjonsbeskyttelse, alder og kartangivelse av hvor tanken ønskes lagt ned på eiendommen. Kommunen kan kreve tilsvarende opplysninger for eksisterende nedgravde oljetanker.
Blir en nedgravd oljetank tatt ut av bruk, skal den ansvarlige gi skriftlig melding om dette til kommunen.

§ 1-10. Tilsyn, registrering og krav til kontrollør

Kommunen fører tilsyn med at bestemmelsene i denne forskriften overholdes.
Kommunen er ansvarlig for å etablere og ajourføre et register med nødvendige opplysninger om nedgravde oljetanker innen kommunen.
Kommunen skal stille kvalifikasjonskrav til den som foretar kontroll etter § 6, og til den som skal foreta mer omfattende kontroll etter § 7 fjerde ledd.

§ 1-13. Ansvar

Reglene i kap. 8 i forurensningsloven om erstatning for forurensningsskade, kommer til anvendelse overfor den ansvarlige og kontrollør etter denne forskriften.



ENERGI OG ENERGIØKONOMISERING

Vi har i Norge lenge vært heldig stillet med rikelig tilgang av energi i form av elektrisitet til lave priser. Dette har medført at vi har gjort oss svært avhengig av denne energikilden. De seneste årene har variasjoner i klima ført til varierende kraftpriser, og uforutsigbarhet i kostnaden med elektrisitet som energikilde.

Det er i de fleste bygninger et stort potensial for reduksjon av energiforbruket, uten at det reduserer vår bokomfort. Reduksjonen i energiforbruket kan erfaringsmessig hentes inn ved enkle og rimelige tiltak. Eksempler på enkle tiltak som kan bidra til energireduksjon er:

- innføring av systematisk energioppfølging i bygninger med felles varmeforsyning
- etablering av energiregnskap som gir oversikt over både det totale energiforbruket fordelt på ulike energibærere og fordelt på de ulike formål energien benyttes til
- montering av sparedusjarmaturer
- montering av lavenergi lyskilder
- tetting av luftlekkasjer



Man kan også oppnå betydelige besparelser ved å rette fokus mot energiøkonomiske tiltak i forbindelse med planleggingen av større vedlikeholdstiltak og rehabiliteringsprosjekter. Eksempler på slike tiltak kan være:

- etterisolering av fasader
- utskifting av dører og vinduer
- etterisolering av etasjeskillere
- fyrtekniske tiltak på felles varmeforsyning

Ved en modernisering av fyranlegg og beredersystemer, bør alternative energikilder vurderes. Kostnadene til varme og varmt forbruksvann kan med andre energikilder reduseres betydelig.

Det har de senere årene kommet mange alternative løsninger på markedet:

- biobrensel i form av pellets, flis eller briketter kan erstatte olje eller elektrisk kraft som hovedenergikilde i varmesentraler / fyrhus
- pelletskaminer kan tas i bruk i leiligheter med pipe. Pellets kan være et rimelig og miljøvennlig alternativ til strøm eller ved.
- utskifting av eldre ildsteder kan gi store besparelser samtidig som det er et svært effektivt tiltak for å forbedre luftkvaliteten i nærmiljøet.
- Solfangere plassert på tak kan benyttes som et verdifullt energitilskudd til beredning av varmt tappevann, og kan benyttes til lavtemperatur vannbåren varme vår og høst. Investering i solfangere er spesielt interessant for bygninger som foretar rehabilitering av tak, og som allerede har felles forsyning av varmt tappevann og eventuelt også felles varmeforsyning.

I Oslo er det etablert et eget fond (Enøkfondet) som gir støtte til enøkanalyser og iverksettelse av enøktiltak. OBOS Prosjekt AS et ett av de godkjente konsulentfirmaene som skal benyttes ved utarbeidelse av enøkanalyser. Vi bistår også gjerne med andre former for energirådgivning tilpasset den enkelte kundes behov. Denne støtteordningen gjelder kun for eiendommer i Oslo. Det er også en landsdekkende støtteordning gjennom Enova, som støtter enøktiltak. I henhold til EØS reglementet kan det ikke gis støtte til et energireduserende tiltak fra flere støtteordninger. Derfor gis støtte fra Enøkfondet kun til tiltak som ikke er støtteberettiget hos Enova.

enova
Vi gir støtte til energi- og klimatiltak

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

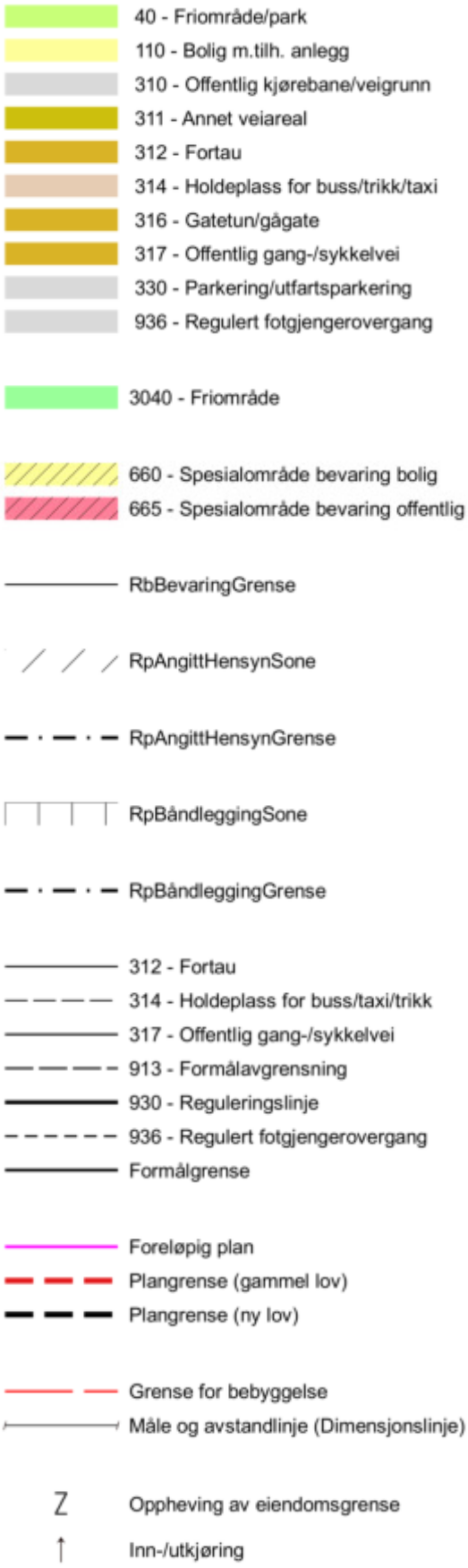
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 323027/ 86495705
Adresse: THERESES GATE 16H
Gnr/Bnr: 217/361
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

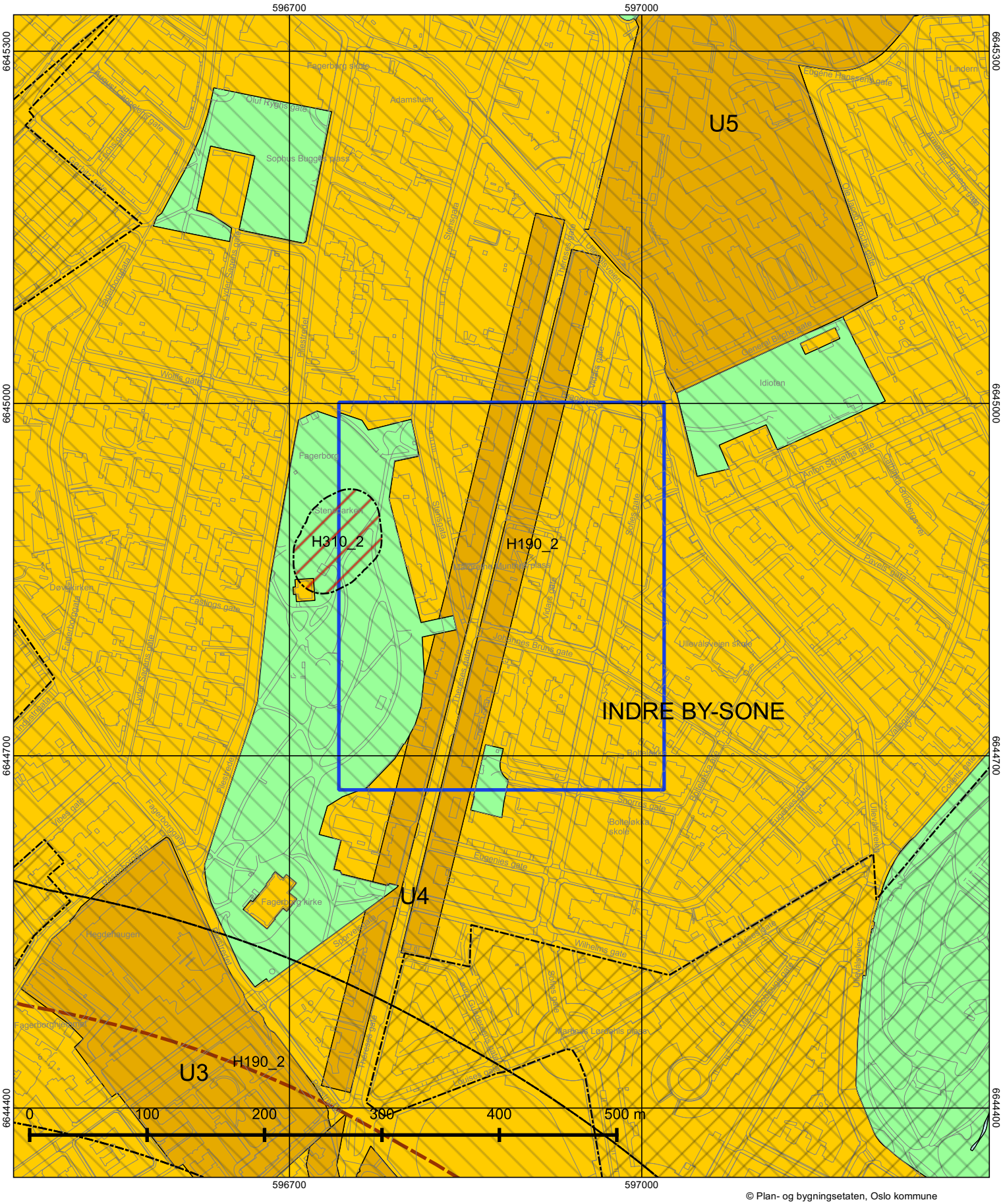
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323027/ 86495705
Adresse: THERESES GATE 16H
Gnr/Bnr: 217/361

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323027/86495705
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

V070199

Thereses gate:holdeplass ved Stensgata. Mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningsetatens vedtak.

V070199 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.01.1999
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199709380
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO, 938097

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FERDIGATTEST OG TEGNING

1893
29

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus m/ garasjer

på matr.-nr. 16 B Theresesgate

Innlevert Attestert

Bygningsrådets beslutning samt bygn. insp. innstilling meddeles ansøkeren i anl. bl. 28-29.

meddelt 19/10-29

Oslo 18/10-29.

A. Fjelland

Jfr. 30 Lbr. for Rådm. 2 om af nyanlægsskyldige innfridd.

Bl. 31-33. Dgl. ande.

Bl. 34. Ande om ansv.-rett

" 35. " " —"—

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.

ad. 31-33 (dgl. ansk.) godkjennelse kan ikke meddeles, forsåvidt punkt 2 og 3 i min innstilling av 14/8 29 er i orden og den tinglyste erkl. for vinduer i de to brandgavle er fremkommet.

ad 34 og 35. De 2 andragender om ansvarsrett anbefales imøtekommet.

Oslo 8/1 30

Bygn. insp. innstilling i anl. bl. 31-33 tiltres og meddeles anmelderen.

Oslo 9/1-30.

meddelt 10/1-30

A. Skilland

O.K.M.

Overmudes hr. ingeniører i anl. bl. 35.

Oslo 9/1-30

O.K.Magnus.

Tilbakesendes hr. bygn. sjefen. Bygningen skal utføres helt i jernbetong. Bestr. bl. 35 utbrytes.

14/1 30

H. Pettersen

bl. 36. Andr. om å gateg. utgraven
" 37-38 Fornbdeling

Tiltragnelsene bl. 34 og 35 innvilges.

Oslo 15/1-30

meddelt 15/1-30
og 16/1-30.

A. Skilland

O.K.M.

Overmudes hr. oppmålingsskjemaer i anl. bl. 37-38.

Oslo 15/1-30

O.K.Magnus.

Opm.arkiv j. nr. 66
15 JAN

66/29

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Der er herfra intet å innvende mot delingen under forutsetning av, at de på eiendommen hvilende refusjoner er ordnet, kfr. påtegning av 27 juni f.å.

Oslo opmålingsvesen 17 januar 1930

Tilbakesendes

1088/29

Bl. 39-45.

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 39-45.

Oslo 17/1. 30

O. Klaagues.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Aktes nogen av butikkerne innredet for næringsmidler må herom særskilt anmeldelse innsendes. Forøvrig intet å bemerke.

Oslo helseråd 28. januar 1930.

Efter bemyndigelse

S. Dues.

Bl. 39 Gjenp. av kgl. rskl.

Oversendes kst. brandsjefen i anl. bl. 39-45.

154/30

Oslo 29/1. 30

O. Klaagues.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl. 39-45 anbefales på de av brandstyret den 1. august 1929 opstilte betingelser (bl. 16) samt yderligere på betingelse av at de innvendige trapper mellem butikker og lagerkjellere innbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.

Oslo Brandvesen den 3. februar 1930.

J. Brochmann.

N.d.i anl. bl. 39-45

Oslo 4/2-30

O.Klaaquist

1088/1929

Tilbakesender hr. byggningsrådsm i anl bl 39-45 hvorfra intet å bemerke utover kart i kjelleråd og brandvesenets påleggninger av 28de jan og 3 feb. s.å.

Anmeldelsen kan nu endelig godkjennes.

Oslo 6/2 30. Stiegler.

Tilleggsanmeldelsen bl. 39-45 godkjennes under henvisning til kjelleråds og brandvesenets påleggninger.

Anmeldelsen godkjennes.

mottat 8/2-30

Oslo 8/2-30

Bond og Ch

O.Kielland

O.K.

N.d.i anl. bl. 37-38.

Oslo 24/2-30

O.Klaaquist.

Tilbakesender hr. byggningsrådsm i anl og bl 37-38.

Der er hverken intet å bemerke til oppdelingen.

Kartet er rettet med violett og målbrevene ringlet.

Oslo 24/2 30 Stiegler.

9/10-20

BYGNINGS-
1083
1929

Therese gate 16

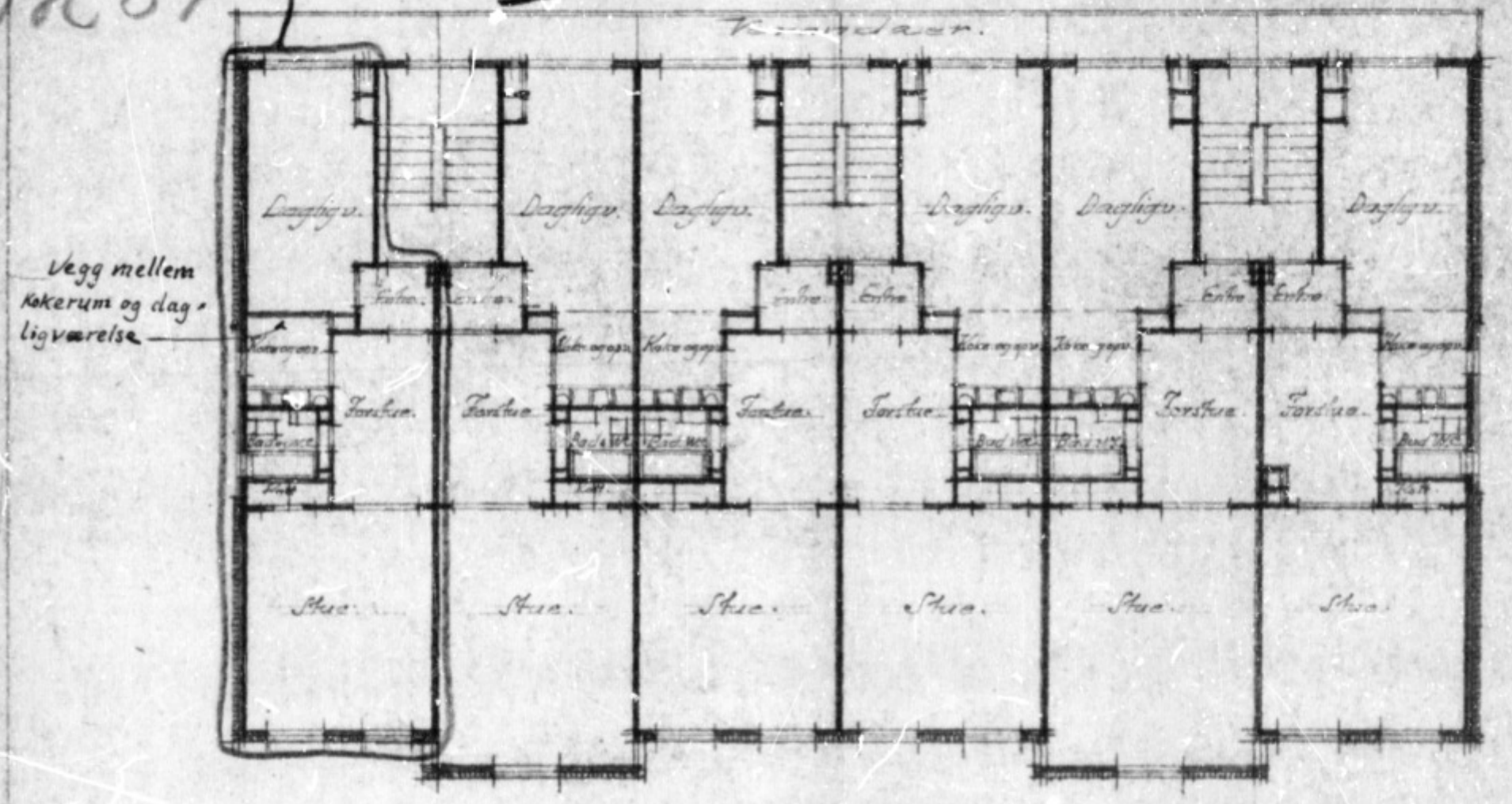
Frk. Diesens Leilighet
5te Etg

Etasje plan.

Målestokk 1:100.

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Bk 87



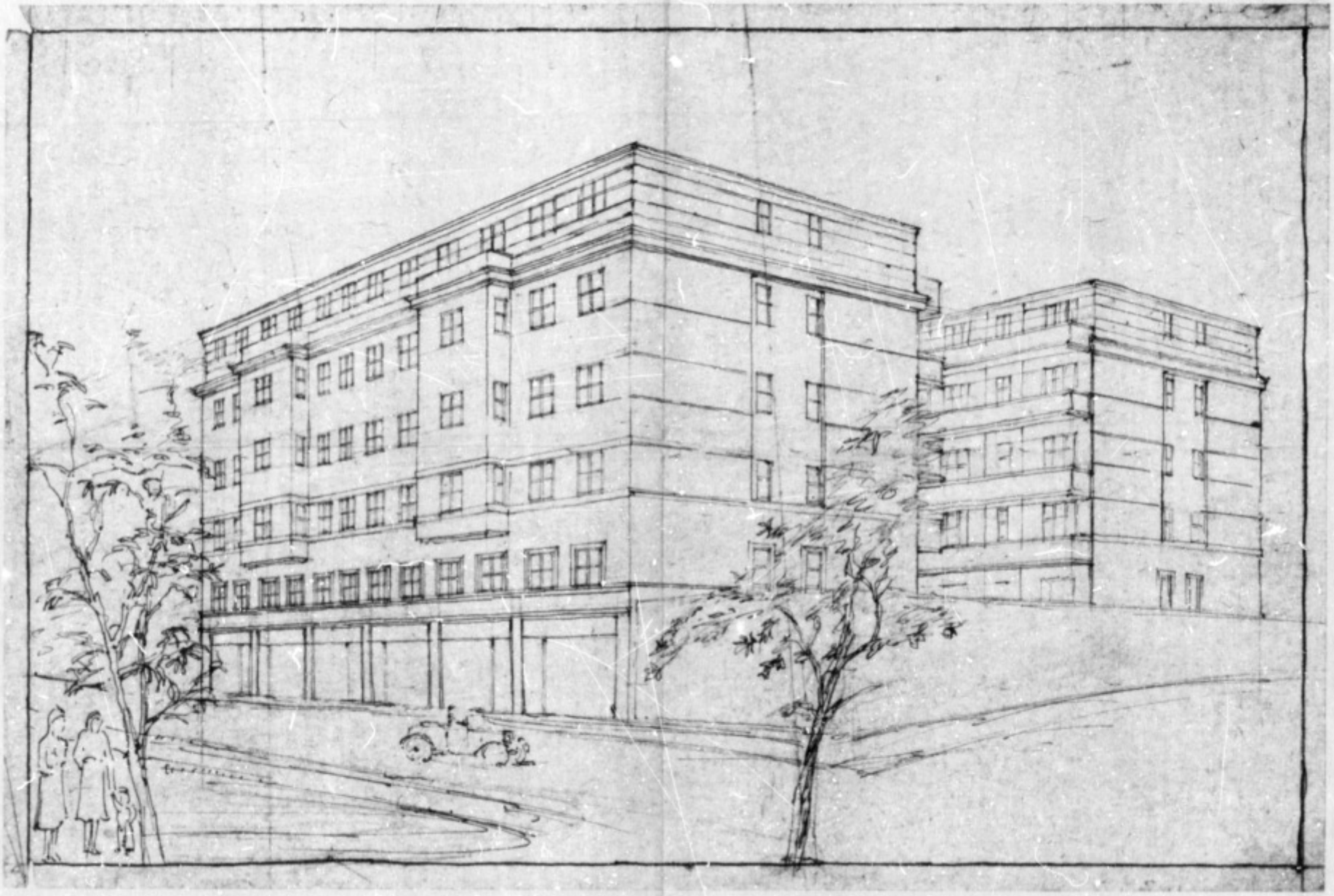
Vegg mellem kokerum og dagligværelse

Torstein Nordbye Arkitekt.
Drammensgate 38. Oslo.

30/890 Bl 83

KONINGSCHEPEN 1083 1925 OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Plan- og bygningsetaten

Oslo

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS NORGE AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.10.2020
	202003663 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	THERESES GATE 16 H-K	Eiendom:	217/361/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET THERESES GATE 16 HJK	Søker:	GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Thereses gate 16 H-K

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, mottatt 04.09.2020.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET THERESES GATE 16 HJK, v/Advokat Dag Erlandsen Stortingsgata 30, 0161 OSLO

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0101 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3545120/24578555
Bestilling: C3 2024-08-06 (6) 131

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
523968	105	23.12.1974	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	361	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523968/105
Uthentet 2024-08-06 13:25

23968 / 19 74 ✓
avskrift 23/12

BEGJÆRING TIL

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Gnr. 2 17 Bnr. 361 · 1

Undertegnede A/S Thereses gate 16B, Oslo, begjærer herved eiendommen oppdelt i 33 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1. Eiendommen Thereses gate 16B er et bygg på 5 etasjer med 30 leiligheter samt 4 forretninger. Alle leilighetene har kjøkken, bad og W.C. og er fullt funksjonsdyktige. Eiendommen er oppført 1930. Leilighet nr. 205 er vaktmesterleilighet og skal ikke skilles ut som egen seksjon..

2. Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieprosenten. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/forretning og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. [redacted]
Hver sameier har stemmerett i forhold til sin eierandel.

4. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- pr. seksjon til dekning for fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter [redacted] kr 100.000,- [redacted] og være uten opptrinnsrett.

5. Ved vesentlig mislighold fra en beboers side, både økonomisk og ikke økonomisk art, kan sameiet pålegge han å fraflytte leiligheten.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil/forr. nr.	etg.	areal	antall beb.rom	bod	W/C	Sameie andel %
1	001	kj.	160,5 m2	-	1	1	16,31 %
2	002	kj.	53,5 "	-	2	2	5,44 %
3	003	kj.	53,5 "	-	3	3	5,44 %
4	004	kj.	53,5 "	-	3	4	5,44 %
5	101	1.	53,5 "	2		5	2,28 %
6	102	1.	53,5 "	2		6	2,22 %
7	103	1.	53,5 "	2		7	2,22 %
8	104	1.	53,5 "	2		8	2,22 %

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523968/105
Uthentet 2024-08-06 13:25

Seksjon nr.	Leil/forr. nr.	etg.	areal	antall beb.rom	bod	Sameie andel %
9	105	1.	53,5 m2	2	9	2,22 %
10	106	1.	53,5 "	2	10	2,19 %
11	201	2.	53,5 "	2	11	2,44 %
12	202	2.	56,7 "	2	12A-12B	5,50 %
13	203	2.	53,5 "	2	13	2,34 %
14	204	2.	53,5 "	2	14	2,34 %
	205	2.	56,7 "	2	15A-15B	
15	206	2.	53,5 "	2	16	2,34 %
16	301	3.	53,5 "	2	17	2,44 %
17	302	3.	56,7 "	2	18	2,44 %
18	303	3.	53,5 "	2	19	2,34 %
19	304	3.	53,5 "	2	20	2,34 %
20	305	3.	56,7 "	2	21	2,50 %
21	306	3.	53,5 "	2	22	2,34 %
22	401	4.	53,5 "	2	23	2,50 %
23	402	4.	56,7 "	2	24	2,50 %
24	403	4.	53,5 "	2	25	2,34 %
25	404	4.	53,5 "	2	26	2,34 %
26	405	4.	56,7 "	2	27	2,50 %
27	406	4.	53,5 "	2	28	2,34 %
28	501	5.	53,5 "	2	29	2,28 %
29	502	5.	56,7 "	2	30	2,34 %
30	503	5.	53,5 "	2	31	2,14 %
31	504	5.	53,5 "	2	32	2,14 %
32	505	5.	56,7 "	2	33	2,34 %
33	506	5.	53,5 "	2	34	2,19 %

Vannklosett nr 3 m felles for seksjonene 3 og 4.

Vedlegg:

1. Attest fra byplankontoret, Oslo kommune.

2. Tinglysningsgjenparter av begjæring samt tegninger.

Oslo, den 19.11.1974

A/S THERESES GATE 16B.

Erik Henschien (s.)

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriverne er over 20 år.

D. U. S.

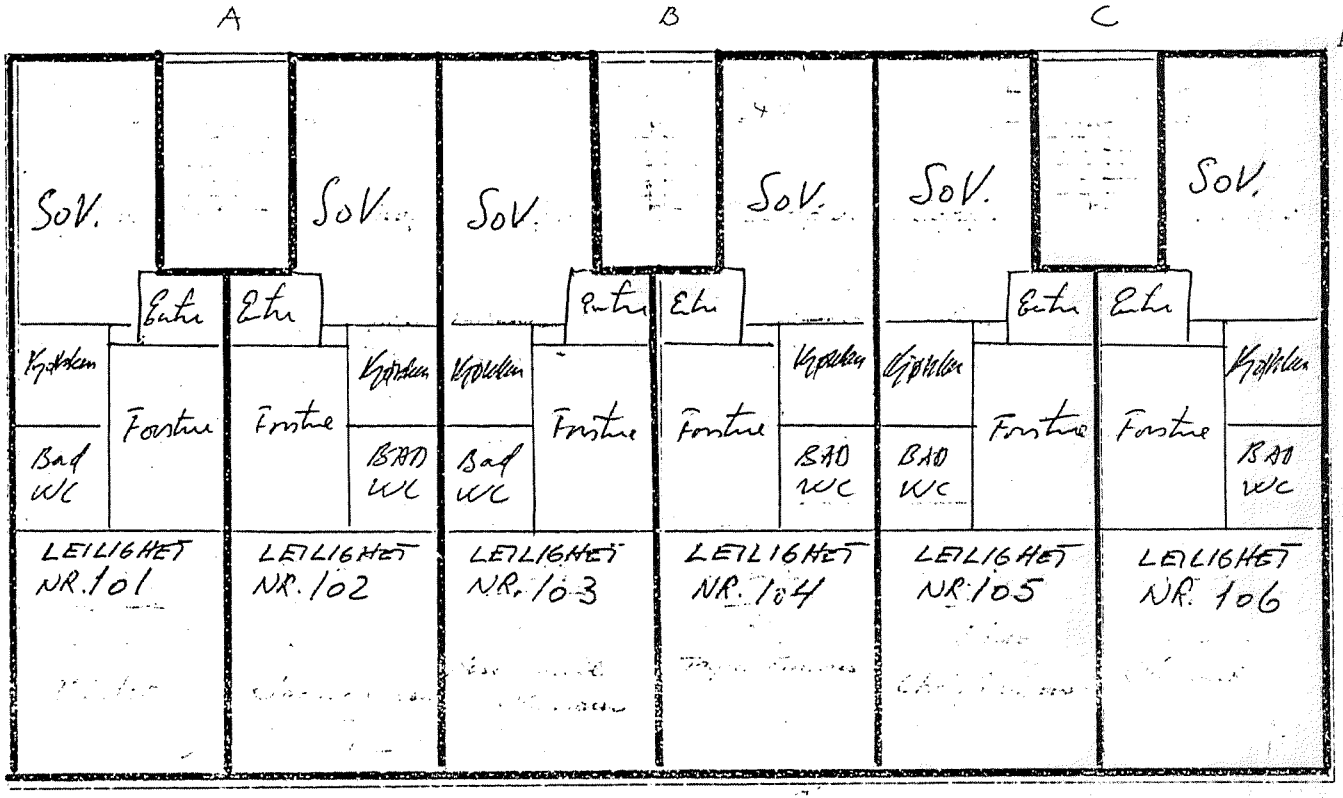
Tor Jørgen Svendsen (s.)	Ingrid Lund (s.)
født	**født**
adr. Blåstjernevn. 2	**adr.** Bygdøy Allé 37
1470 Lørenskog	OSLO 2

1 firma-attest og 1 skriv fra Oslo kommune, byplankontoret, bear her

Therese gate 16B

Etasje plan

I Etasje



A/S Theresegate 16 b

Erik Henscien(s)

Oslo 19/11-1974

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523968/105
Uthentet 2024-08-06 13:25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523968/105
Uthentet 2024-08-06 13:25

Therese gate 16B

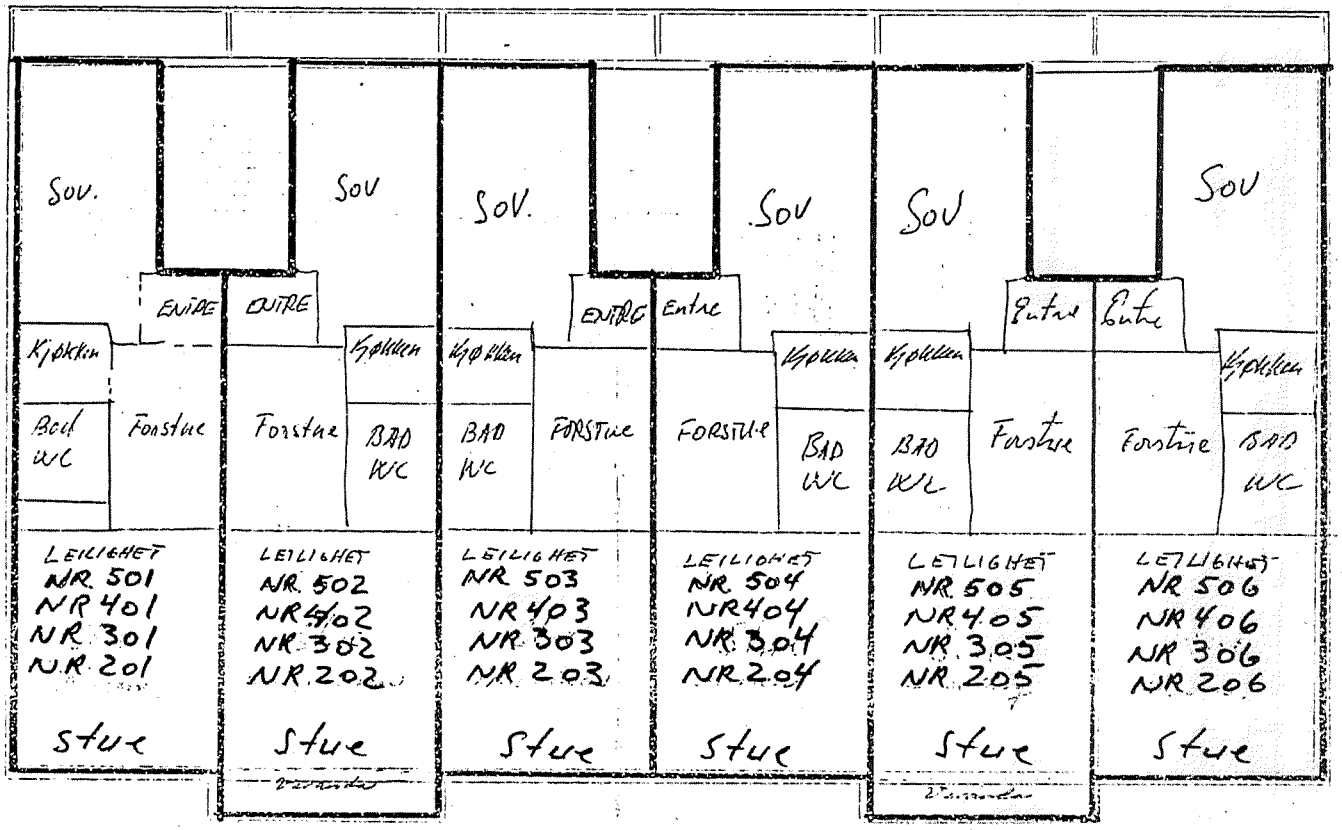
Etasje plan

II, III, IV og V etasje

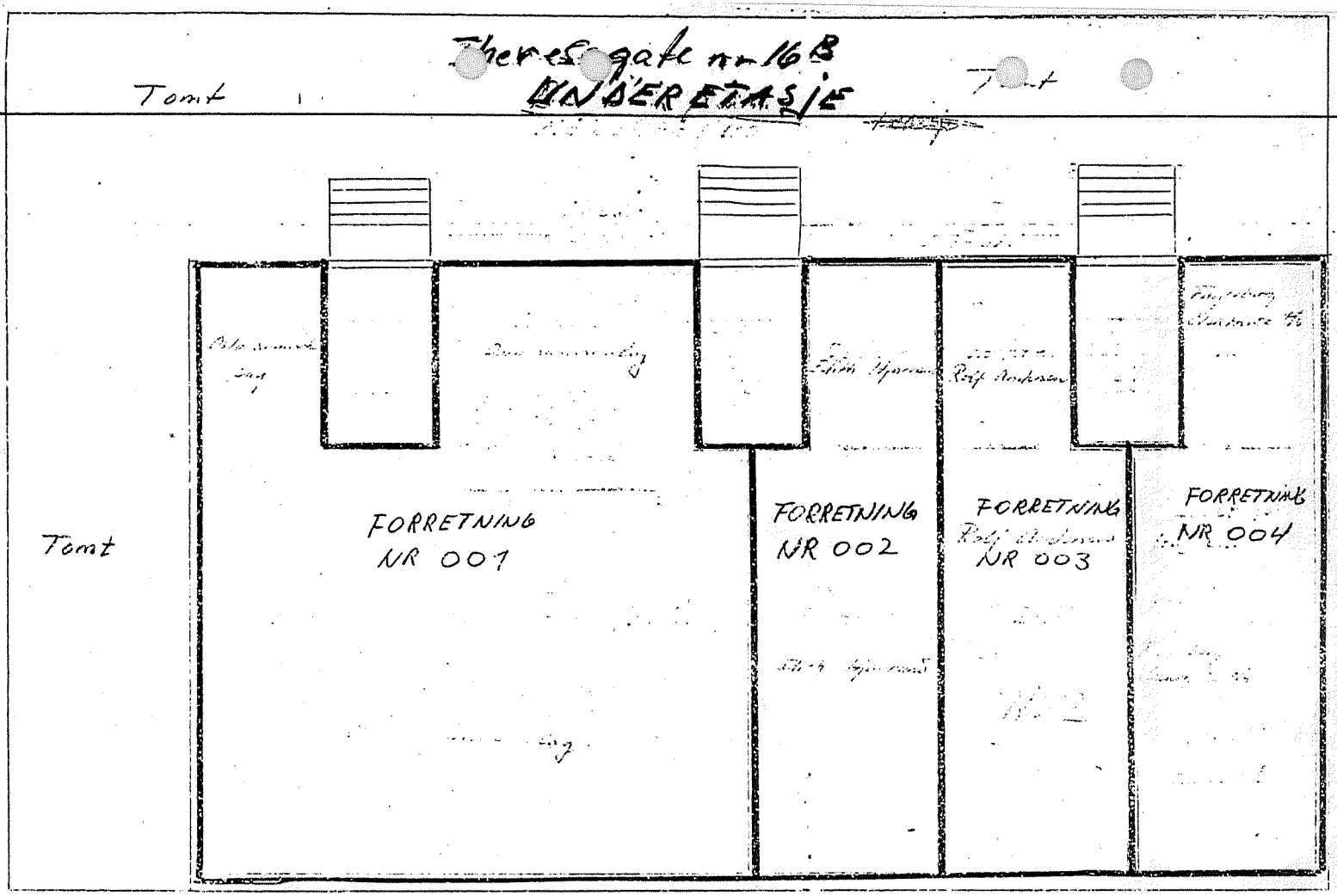
A/S Theresegt. 16 b

Erik Henscien(s)

19/11-1974



2, 3, 4 og 5 etasje

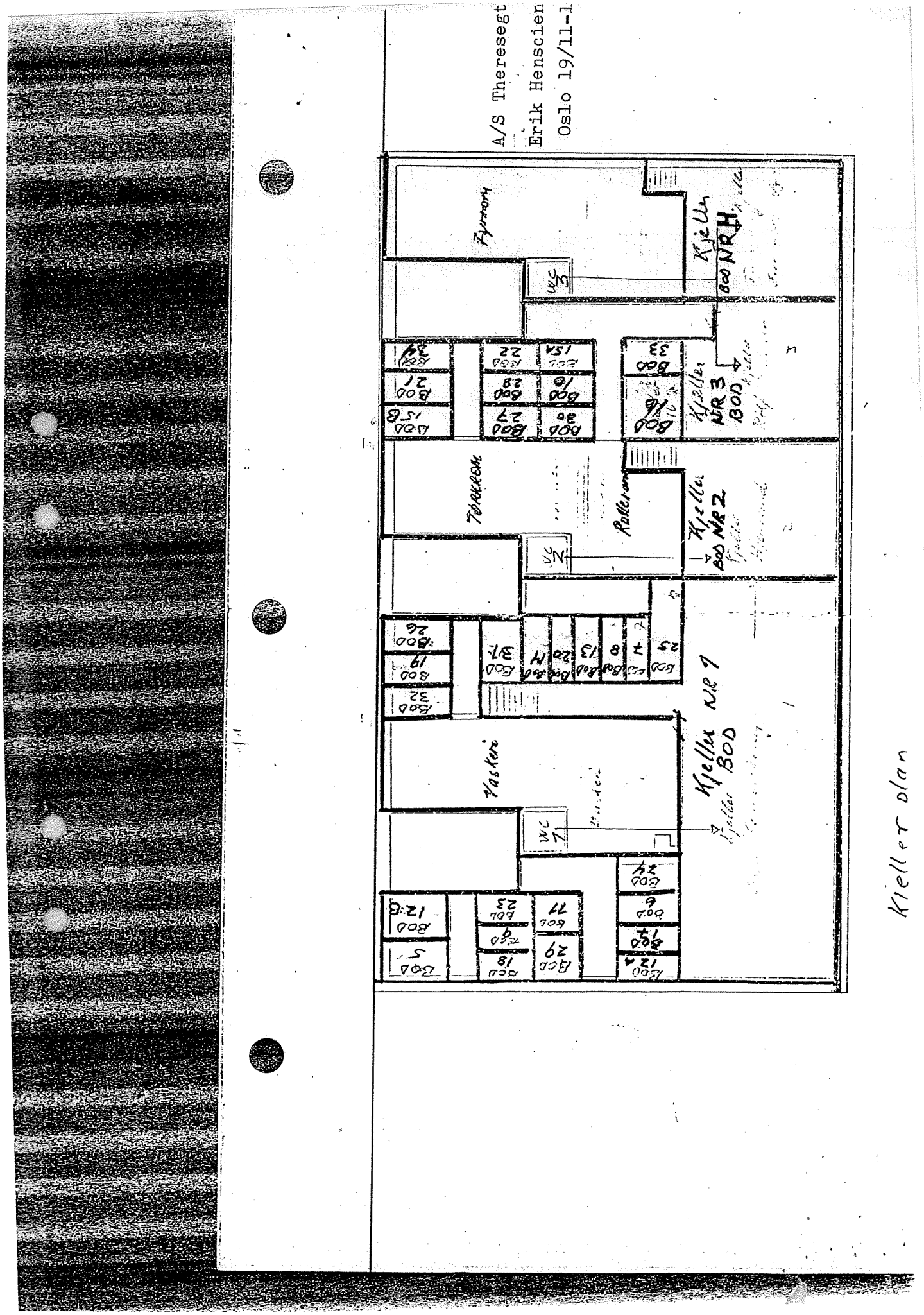


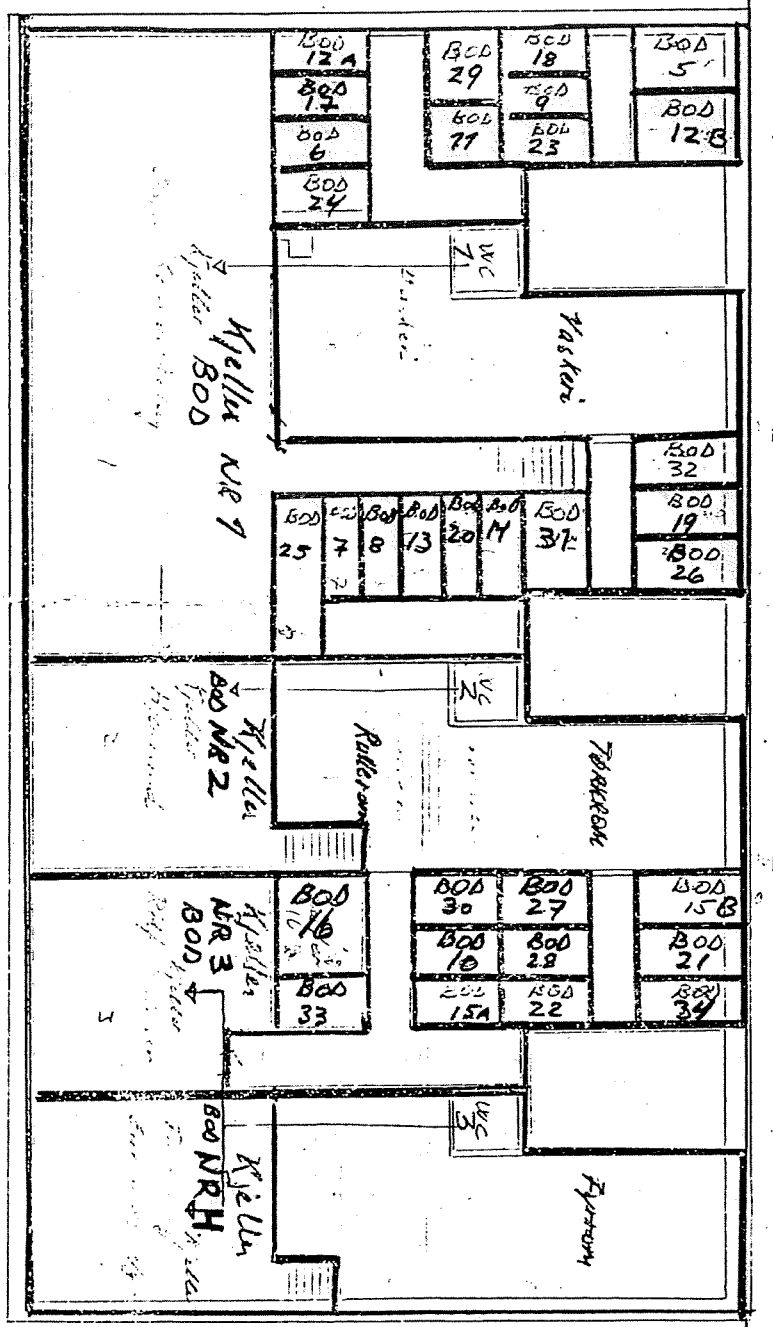
A/S Theresegt.16b

Erik Henscien (s)

Oslo 19/11-1974

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523968/105
Uthentet 2024-08-06 13:25


A/S Theresegt
Erik Henscien
Oslo 19/11-1
Fyrrom
Kjelle
BOD NR 4
WC 3
Kjellen
NR 3
BOD
Rullerom
Kjelle
BOD NR 2
WC 2
Kjeller
BOD NR 1
WC 1
Kjellert plan



A/S Theresegt
Erik Henscien
Oslo 19/11-

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0101 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3545121/24578560
Bestilling: C3 2024-08-06 (6) 130

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35604	105	5.8.1993	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	361	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring [1] om tinglysing av RE-oppdeling i eierseksjoner

Returneres til: Hans P. Arnessen
Advokat MNA
Boks 100 Vinderen
0319 OSLO

TINGLYST
05 AUG 1993
OSLO LYSINGSEMBETE
DAGBOKNR.: 35604

JAB

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	361	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
	Boligsameiet Theresesgt. 16B

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	160	11	B	53	21	B	53	31	B	53	41			51		
2	N	53	12	B	56	22	B	53	32	B	56	42			52		
3	N	53	13	B	53	23	"	56	33	"	53	43			53		
4	N	53	14	"	53	24	"	53	34	"	56	44			54		
5	B	53	15	"	53	25	"	53	35			45			55		
6	B	53	16	"	53	26	"	56	36			46			56		
7	B	53	17	"	56	27	"	53	37			47			57		
8	B	53	18	"	53	28	"	53	38			48			58		
9	B	53	19	"	53	29	"	56	39			49			59		
10	B	53	20	"	56	30	"	53	40			50			60		

Sum tellere: 1933 = nevner: 1933

Jeg bekrefter at originalen og gjenpart er likelydende.
Hans P. Arnessen
Advokat

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Doknr: 35604 Tinglyst: 05.08.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Styret i B/S Theresesgt. 16B e.f. fra samtlige sameiere.
Dato 3/8-92	Inger Marie Gundersen Bente Flos Finn Erik Larsen

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

4.

217/361

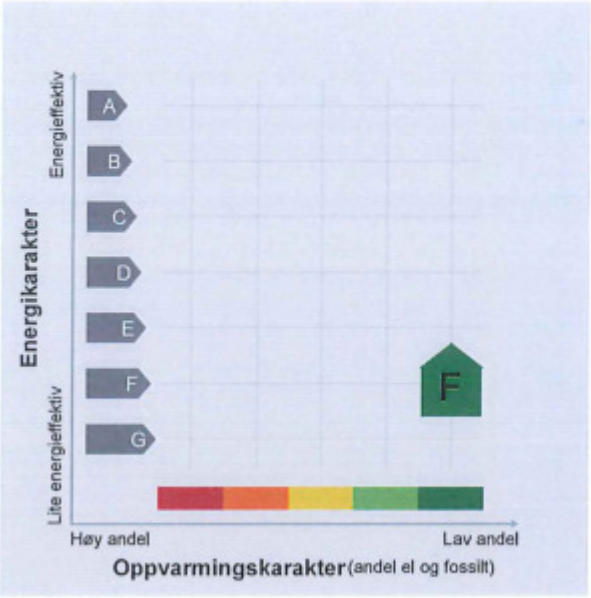


2 ETASJE.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 16K
Postnummer	0452
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	361
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	0c83d405-0ed2-4902-8c2c-3a4b7a78f706
Dato	03.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thereses gate 16 K
Gnr. 217 Bnr. 361 Snr. 33 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0101

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater