



Æ

Thereses gate 7A

0358 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



David Nord

SALGSKOORDINATOR

92 23 89 09

dn@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	126
Kort om oss	235

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Thereses gate 7A, 0358 Oslo, Etasje: 5

MATRIKKEL

Gnr. 216 Bnr. 219 Snr. 19 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 185 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 179 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

AREAL

Primærrom: 177 kvm, Bruksareal: 185 kvm, BRA-i: 179 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 38 kvm

Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1904

TOMT

Eiet tomt 688 kvm

PRISANTYDNING

15 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 11.04.24 01:24

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 76 858,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 375 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 000 000,-))

kr 376 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 15 376 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 15 385 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 324,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV, bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel. revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader (forfall hver 2. md.) (6.056,00 i Mar. 24)

Leietillegg vedlikeholdsfond (forfall hver 2. md.) (304,00 i Mar. 24)

Renovasjon, vann og avløp (forfall hver 2. md.) (2.825,00 i Mar. 24)

Tilleggsytelser: Tv/internett (forfall hver 2. md.) (1.000,00 i Mar. 24)

Trappevask (forfall hver 2. md.) (463,00 i Mar. 24)

EIER

Kamilla Nordby Halvor Wang Opaas

Beskrivelse

BESKRIVELSE

"På toppen" av Adamstuen/Bislett. Unik toppleilighet på hele 185 kvm BRA. Selveierleilighet bestående av en 3-roms hoveddel og en hybel på 51 kvm med kr. 16.500,- i skattefri månedlig leieinntekt. Hoveddelen har i tillegg en innglasset vinterhage med gulvvarme og adkomst til 38 kvm privat takterrasse med optimale solforhold og fantastisk utsikt.

Boligen holder en gjennomgående moderne standard med delikate flislagte badrom fra 2018 og 2021 og tidsriktige kjøkkeninnredninger fra 2014 og 2016 m/ integrerte hvitevarer.

Gjennomgående planløsning med gjennomlys stue/kjøkken i åpen sosial løsning. Svært god plass til stor sofagruppe og spisestue. Peis. 2 gode soverom, hvorav det ene er en forlengelse av stuen ev. hjemmekontor. Her har du i tillegg en fransk balkong med fjordutsikt.

PARKERING

Det er flere parkeringshus i nærområdet med mulighet for leie av innendørs parkeringsplass ved ledig kapasitet. For eksempel Bislett Garasjehus i Thereses gate 30C (hvor nåværende eier leier). Kjøper kan overta leieforholdet om ønskelig. Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Thereses gate er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, med nærhet til alt.

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen/Bislett. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen.

Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan Adamstuen by på en rekke ulike kaféer og restauranter. Her kan blant annet Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Cafe Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer. Ellers kan du også finne vinmonopol, apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og videre opp Ullevålsveien. Dersom du har barn i barnehage- eller skolealder finner du Bolteløkka barnehage, Langaard barnehage, Treklang barnehage, Marienlyst barne- og ungdomsskole kun en liten spasertur unna.

Dersom du er en av de aktive finner du en rekke tilbud i umiddelbar nærhet, som Bislett Stadion, SATS og Bislet bad trening. Ellers har du også utendørs fotball- og basketballbane like ved boligkomplekset Lille Bislett.

I gangavstand fra leiligheten ligger også Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Hvert år arrangeres det to bilfrie markedsdager her, én på våren og én på høsten. Under markedsdagene har butikkene mange spennende tilbud samt at det blir satt opp boder langs gaten. Handlegaten tar i løpet av markedsdagene imot over 100 000 besøkende. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker.

Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Du finner blant annet busstopp for 21 og 37-bussen og trikkestopp for 17 og 18-trikken kun et steinkast unna leiligheten. Herfra kan du via gode ruteforbindelser ta deg helt til Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen, Storo, m.m. Høyskolen i Oslo/Akershus ligger innenfor gangavstand sammen med Veterinærhøyskolen, Nationaltheatret og Majorstuen T-banestasjon.

Ellers er det gangavstand til OsloMet og kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen og BI.

BEBYGGELSE

Område hovedsakelig bestående av bygårder i kvartalsstruktur.

TOMT

Eiet tomt, 688 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 185 kvm.

- BRA-i 179 kvm: (Hoveddel: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, vinterhage, stue og to soverom. Hybel: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod)

- BRA-e: 6 kvm: (to boder)

- TBA: 38 kvm: (Takterrasse)

GUA (Gulvareal):

5. etasje: 182 kvm.

Kjeller: 3 kvm.

Totalt: 185 kvm.

Boligen disponerer en bod i samme etasje på ca. 2,5 kvm og en kjellerbod på ca. 2,7 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Unntak er boden i 5 et. med direkte tilknytning til henholdsvis eierseksjon 19, og er følgelig ikke fellesareal.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Følgende har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er krav til ildfaste plater både foran peisen og under sotluker for å unngå glør på gulvet. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er etablert hybel med felles inngangsparti. I hybelen er opprinnelig soverom omgjort til stue/kjøkken og toalettrom er omgjort i til bod. Bruksendring av opprinnelig toalett til bod er søknadspliktig. Det foreligger ingen søknad hos Plan & bygg.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 177 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Hoveddel: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, vinterhage, stue, to soverom. Hybel: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 185 kvm

Standard

STANDARD

Hoveddel:

Innvendige gulv:

3-stavs parkett, 1 stavs parkett på stort soverom. Fliser i deler av vinterhagen. Flislagt gulv med elektriske varmekabler i badetrom.

Innvendige vegger:

malte plater og malt mur/tegl. Fliser over kjøkkenbenk. Flislagte vegger i badetrom.

Innvendige himlinger:

Malte plater. Dels skrå takflater med synlige deler av takkonstruksjonen. Downlights i badetrom.

Baderom:

Baderomsinnredningen består av dobbelservant over innredning, veggmontert toalett og dusjnise med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin i plassbygget flislagt nise. Baderommet ble rehabilitert i 2018.

Kjøkken:

Kjøkkenet består av glatte fronter og benkeplaten i heltre med underlimt vaskekum. rustfritt stål. Det er integrert kjøl/frysenskap,

oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Waterguard montert. Kjøkkenet er fra 2016.

Hybel:

Innvendige gulv:

3-stavs parkett i entré og laminat i stue og soverom. Elektriske varmekabler i badetrom.

Innvendige vegger:

Plater og malt strie og malt mur.

Innvendige himlinger:

Plater med malt strie. Downlights i badetrom.

Baderom:

Baderomsinnredningen består av servant over innredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfall og glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte i himling og luftespalte under dør.

Baderommet ble rehabilitert i 2021.

Kjøkken:

Kjøkkenet består av glatte fronter og benkeplaten i laminat med nedfelt kum i stål. Det er integrert kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøleskapet er fra 2024. Oppvaskmaskinen fra 2020. Kjøkkenet er fra 2014.

Det er gjort utbedringer av avvik/mangler på karnapp/vinterhage. Se utfyllende informasjon i selgers egenerklæringsskjema.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Thereses Gate 7 - Vaaningshus - Exdok (Attestert) - 1902

Thereses Gate 7 - Innredning Leiligheter på Loft - Boligblokk - Ferdigattest - 1992

Thereses gate 7 A-B - Fasadeendring - Utskifting av eksisterende karnapper - Ferdigattest - 2014

Thereses gate 7 A - Rehabilitering av dekkekonstruksjon mellom 4. et. og loft - Ferdigattest - 2023

Boligen er registrert på Byantikvarens gule liste.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge bad og i vinterhagen, supplert med peis i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på kjøkken i hoveddel. I hybelen er berederen plassert over himling på kjøkkenet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 4 784,- per 2024.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 324,- pr.mnd.

Kabel-TV, bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel. revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader (faktureres for 2 måneder av gangen), strøm etter eget forbruk og innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ajourf. Andel f.gj. (lån): Kr. 0,-

Gjeld siste årsoppg.: Kr. 0,-

Klient ajourf. lån: Kr. 0,-

Klient gj. s. årsoppg.: Kr. 0,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 71064026

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 4 158 390,- Som sekundærbolig Kr. 12 650 940,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Theresesgate 7, Orgnr: 987559918

Sameiet Theresesgate 7 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Theresesgate 7 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987559918. Sameiet Theresesgate 7 består av 18 boliger og 1

næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Styret opplyser om følgende:

Sameiet må vedlikeholde deler av sokkelen på gården. Styret har innhentet pristilbud på kr. 20.000,- for utbedringen. I tillegg må branddetektorene byttes da det ser ut til at tidligere kapitalinnkalling dekker dette. De seksjonene som har flere enn en detektor må i tillegg betale bytte av den ene. På sikt må alle vinduene males, spesielt ut mot Brageveien pga. solen. Sameiet er i en tvist med en sameier, dette kan medføre låneopptak/innskudd og/eller økning av de månedlige felleskostnadene. Kontakt eiendomsmegler for ytterligere info. Ettersom sameiet er i en tvist settes noe av vedlikeholder som ikke er absolutt påkrevet på vent. Det er en gammel gård og man må alltid ta høyde for uforutsette utgifter.

FORRETNINGSFØRER

USBL.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap i entré og i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på kjøkken i hoveddel. I hybelen er berederen plassert over himling på kjøkkenet.

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge bad og i vinterhagen supplert med peis i stua.

Sikringsskap i baktrapp:

Hoveddel:

Hovedsikring på 40 ampere.

Hovedsikring for hybel på 32 ampere.

10 kurser sikret med jordfeilautomater.

Overspenningsvern.

Kursfortegnelse.

Hybel:

7 kurser sikret med jordfeilautomater.

Kursfortegnelse.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert og brannslukningsapparat er tilgjengelig i begge boenheter.

DYREHOLD

Det står ingenting om dyrehold i husordensreglene. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

ANNET

Seksjonseierne av bruksenhet 18 og 19 har ansvar for reparasjon og vedlikehold av glasstak og tilhørende konstruksjoner.

Dagens kontrakt med leieboer kan overdras om ønskelig.
Vinduene i vinterhagen vil ikke bli rengjort før overtakelse.
Hoveddel og hybel deler porttelefon.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1860/924264-1/105 Bestemmelse om deleforbud
06.08.1860 Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: 0301-216/219
Gjelder denne registerenheten med flere

1873/916811-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
07.10.1873 Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: 0301-216/219
Gjelder denne registerenheten med flere

1891/954156-1/105 Bestemmelse om deleforbud
05.02.1891 Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: 0301-216/219
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/508278-1/105 Best om garasje/parkering
02.06.1962 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-216/219
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/25501-1/105 Obligasjon
19.05.1992 BELØP: NOK 20.000
Panthaver:Sameiet Theresesgt.7
Lnr: 1131236
Uten opptrinnsrett med plikt til å vike prioritet etter 90 % av lånetakst.

2014/541825-2/200 Rettsbok
01.07.2014 Rettighetshaver:SAMEIET THERESESGATE 7
Org.nr: 987559918
Borgarting lagmannsrett saksnr. 06-186103ASI-BORG/01
Gjelder utbedring, reparasjon og vedlikehold av glasstak og tilhørende konstruksjoner.
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Sykkelasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak. Mottatt sak: 03.11.2023

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037>

Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer: 201711927 - Reguleringssak. Mottatt sak: 10.08.2017

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmenntilrettelegging til institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø m.m. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Planforslagets tørrelse og utnyttelse har utløst kvartil planprogram med konsekvensutredning. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tiliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale

planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger. Plan-og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrevet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927>

Thereses gate 8 B - Oppføring av to takarker med en glugge imellom, innbygging av innfelt takterrasse, takoppbygg med terrasse over
Saksnummer: 202316569 - Byggesak. Mottatt sak: 10.11.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Det søkes om oppføring av to takarker mot gate. Mot bakgård søkes det om endring av takterrasse til takoppbygg med terrasse og bruksendring av areal som tidligere var terrasse.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316569>

Ny T-banetunnel gjennom Oslo sentrum:
Planleggingen av en ny T-banetunnel fra Majorstuen til Tøyen/Ensjø er i gang. Tunnelen vil kobles sammen med dagens T-bane på Stortinget.

Ny T-banetunnel fra Majorstuen via Bislett, Stortinget og Grünerløkka ved Nybrua til Tøyen. Nye stasjoner på Bislett og Grünerløkka ved Nybrua. Ombygging av Stortinget stasjon og utvidelse av Tøyen stasjon. Dobler kapasiteten i T-banesystemet. Foreløpig kostnadsestimat: 17 milliarder kroner.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny T-banetunnel og nye stasjoner for å møte den økte etterspørselen etter kollektivtrafikk som følge av blant annet befolkningsveksten i Oslo-området. En ny tunnel vil gi økt kapasitet gjennom sentrum. Dette betyr flere og hyppigere avganger ikke bare i sentrum, men på hele T-banenettet med over 100 T-banestasjoner. Samtidig blir både Bislett og Grünerløkka ved Nybrua tilgjengelig med T-banen. Når hovedstrømmene av reisene gjennom sentrum gjøres med skinnegående transport under bakken, frigjøres plass på overflaten til andre formål.

For mer informasjon, se
<https://ruter.no/om-ruter/prosjekter/ny-t-banetunnel/> og
<https://www.vegvesen.no/globalassets/vegprosjekter/transport-og-samfunn/oslopakke3/prosjektark/store-kollektivtiltak---ny-t-banetunnel-oslo-sentrum.pdf>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 375 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 000 000,-))

kr 376 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 15 376 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 15 385 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Provisjon: 0,5%

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

OPPDRAKSNUMMER

125-24-0206

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp

mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

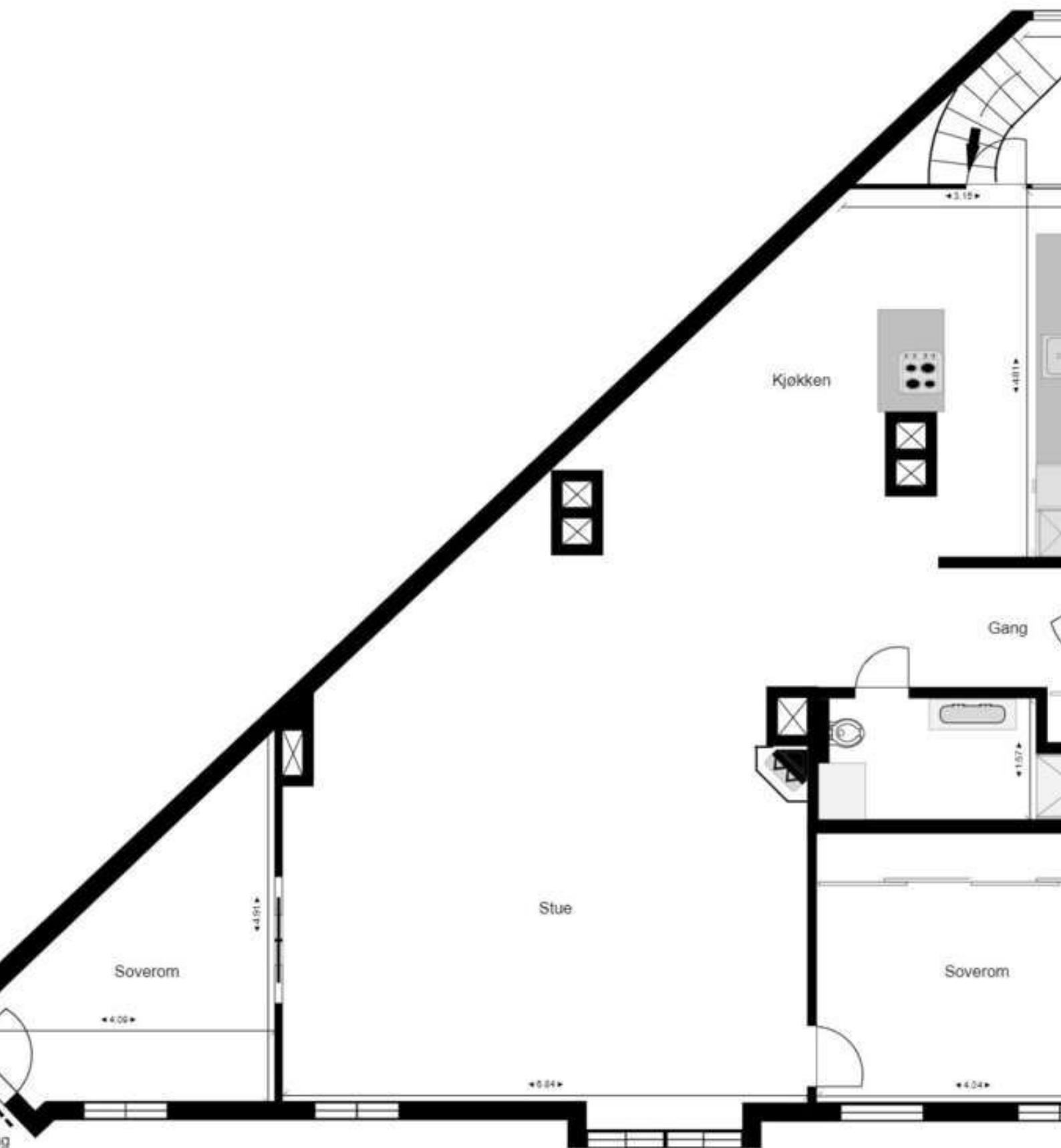
SAKSBEHANDLERE

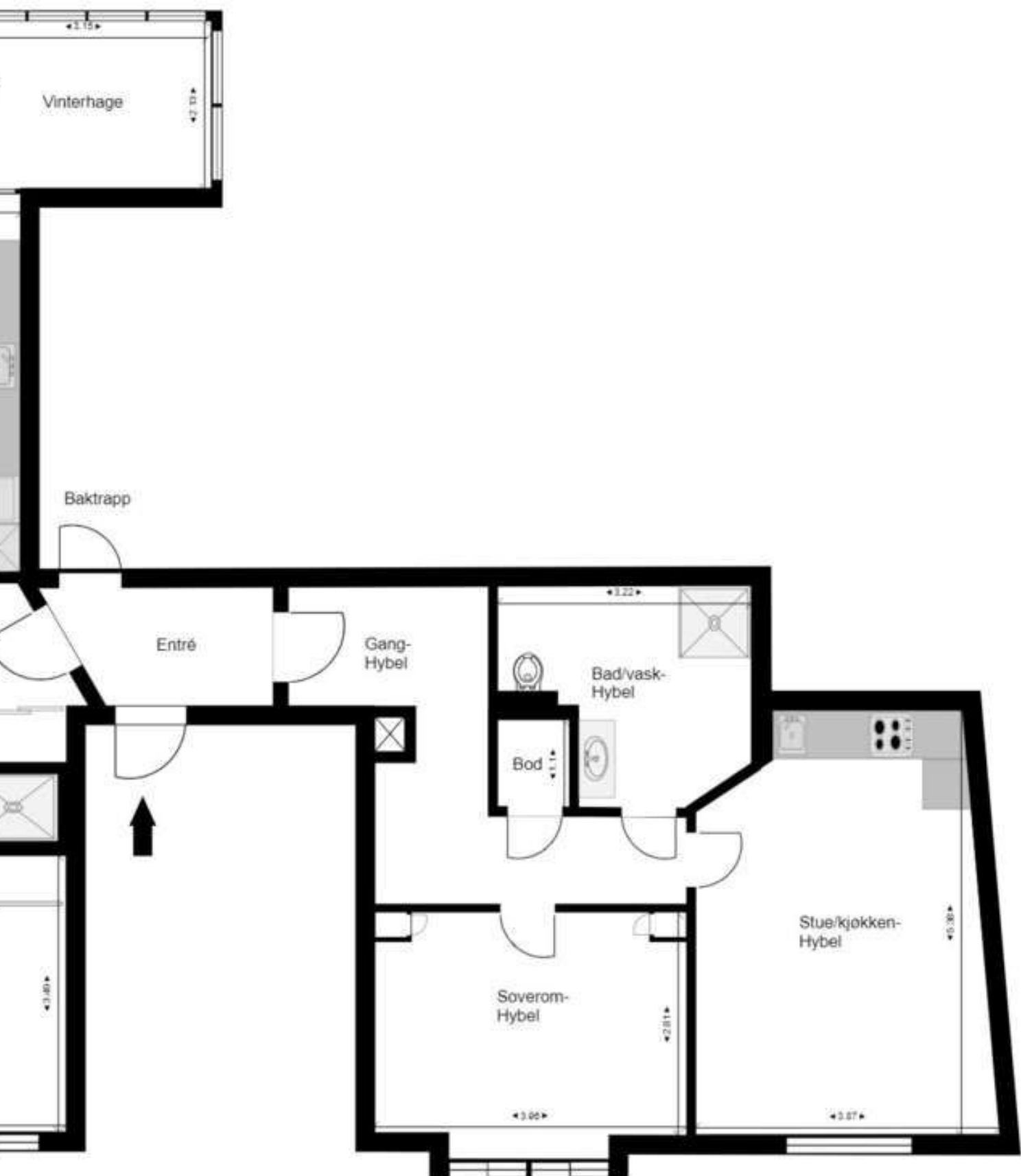
Morten Melsom
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

David Nord
Salgskoordinator
Mob: 92 23 89 09
[/ E-post: dn@eie.no

DITT NYE
HJEM?







Thereses gate 7A- 5 etasje
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
 v/Nils Fosberg
 Mål 1:100 Skissen er ikke måltbar.



Dato:
 17.04.2024





















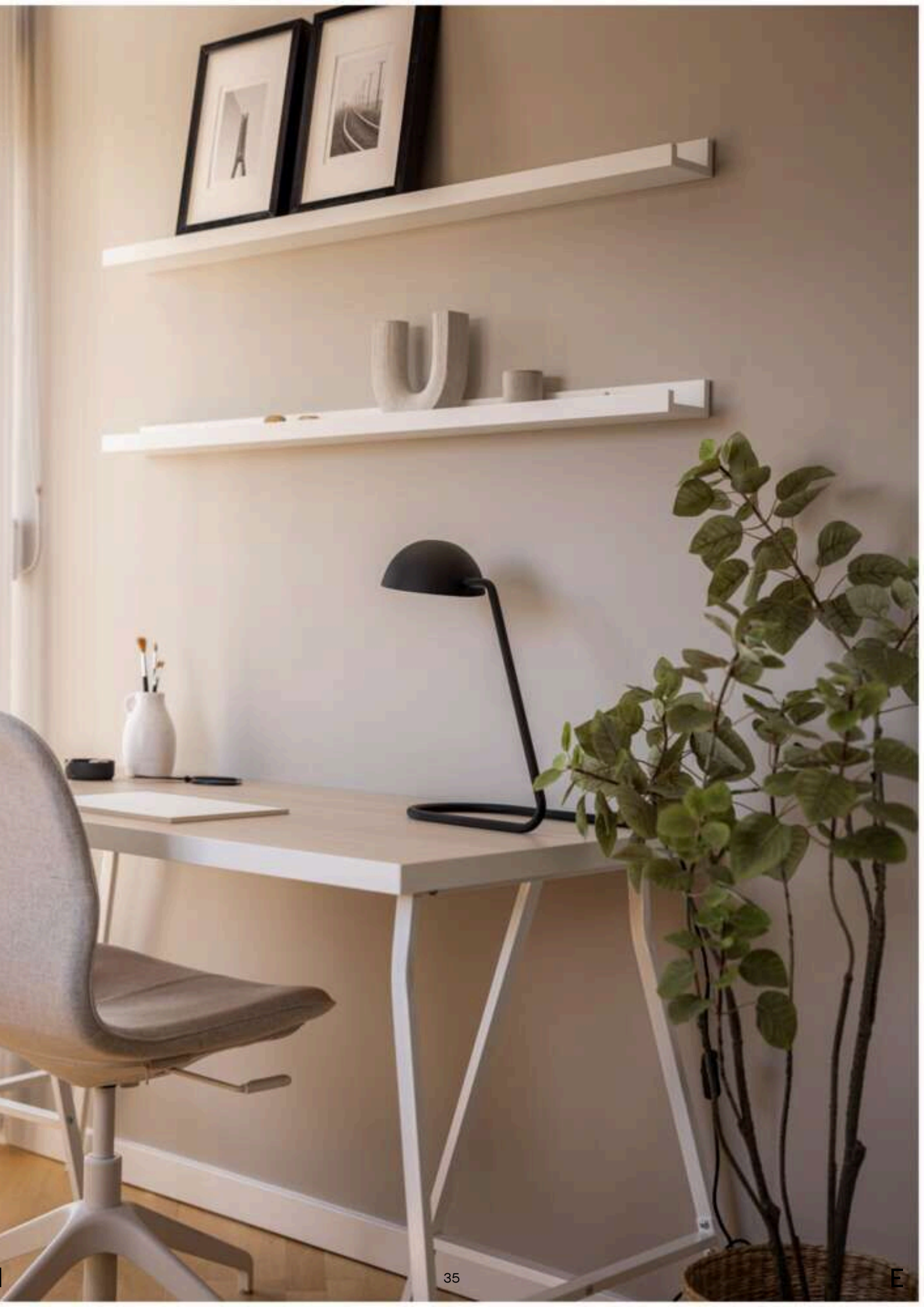


















































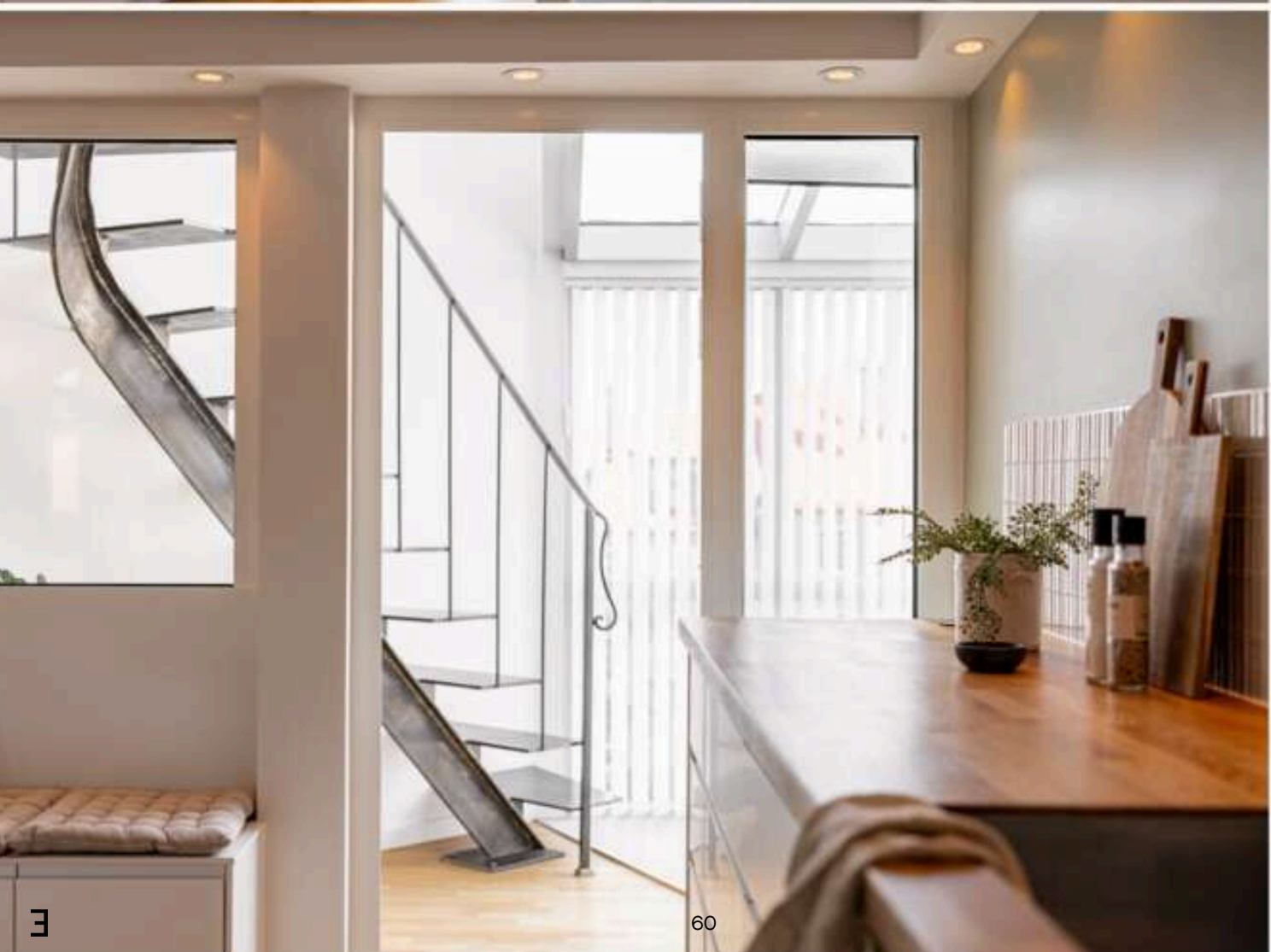
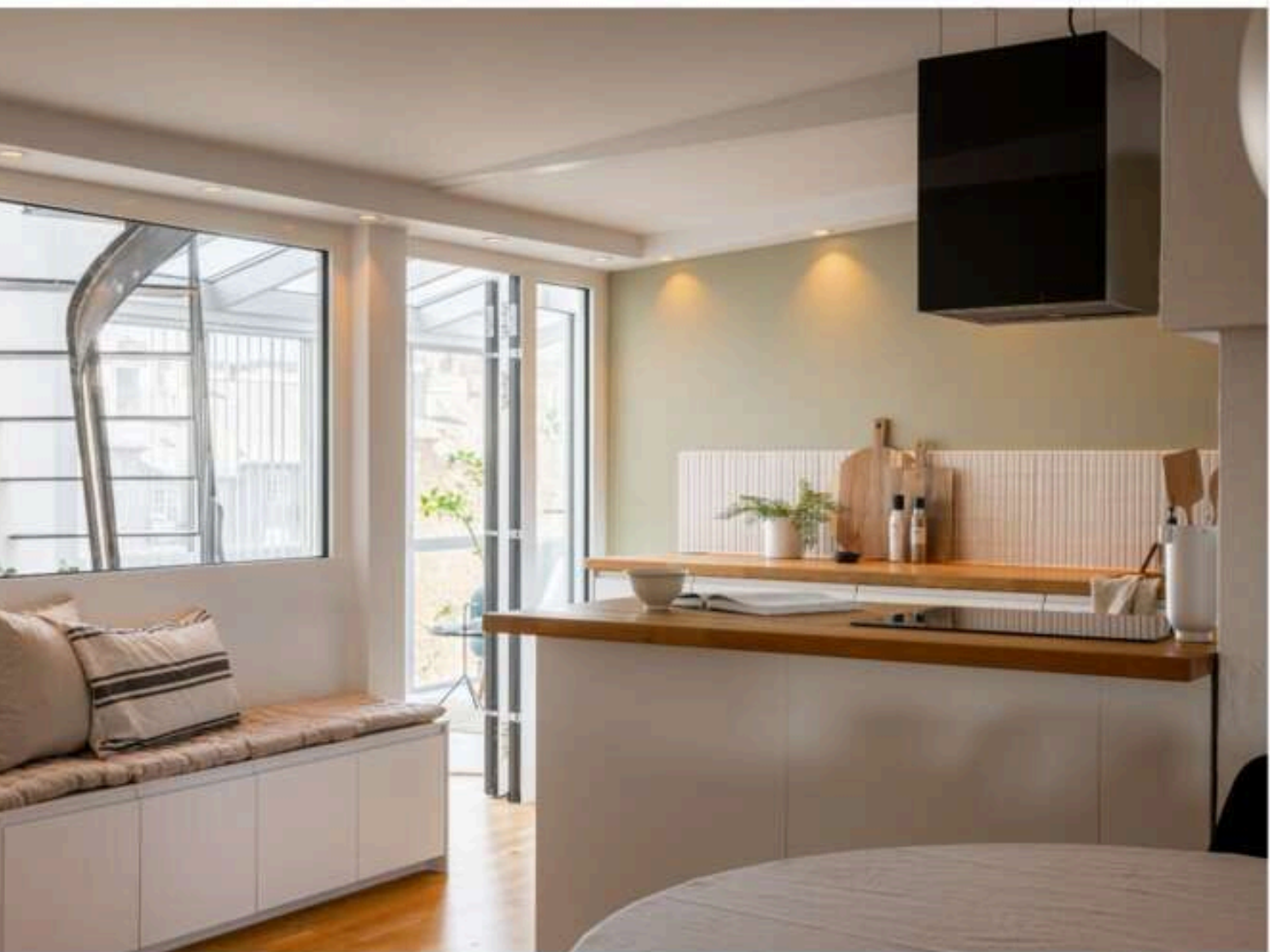
















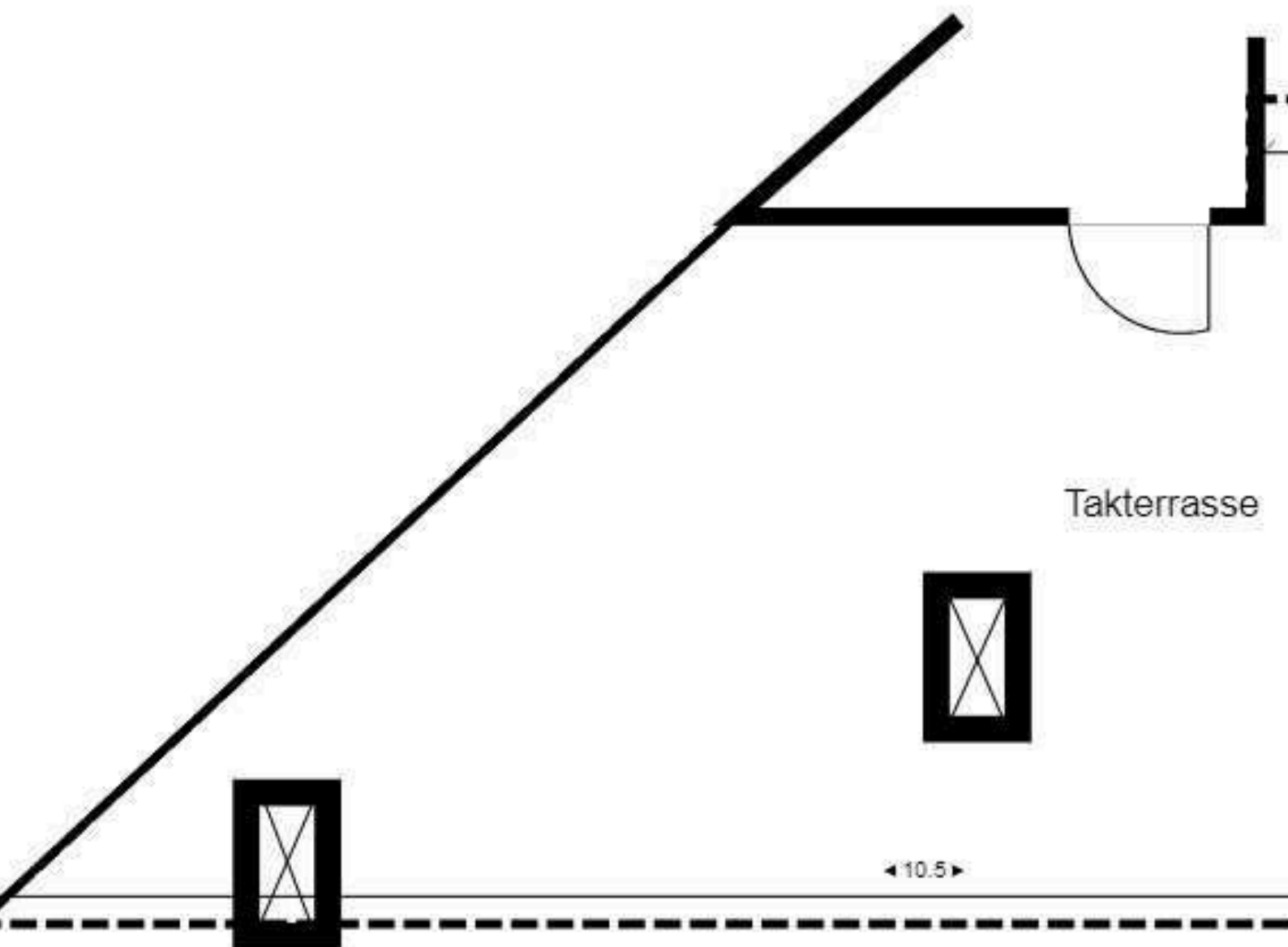


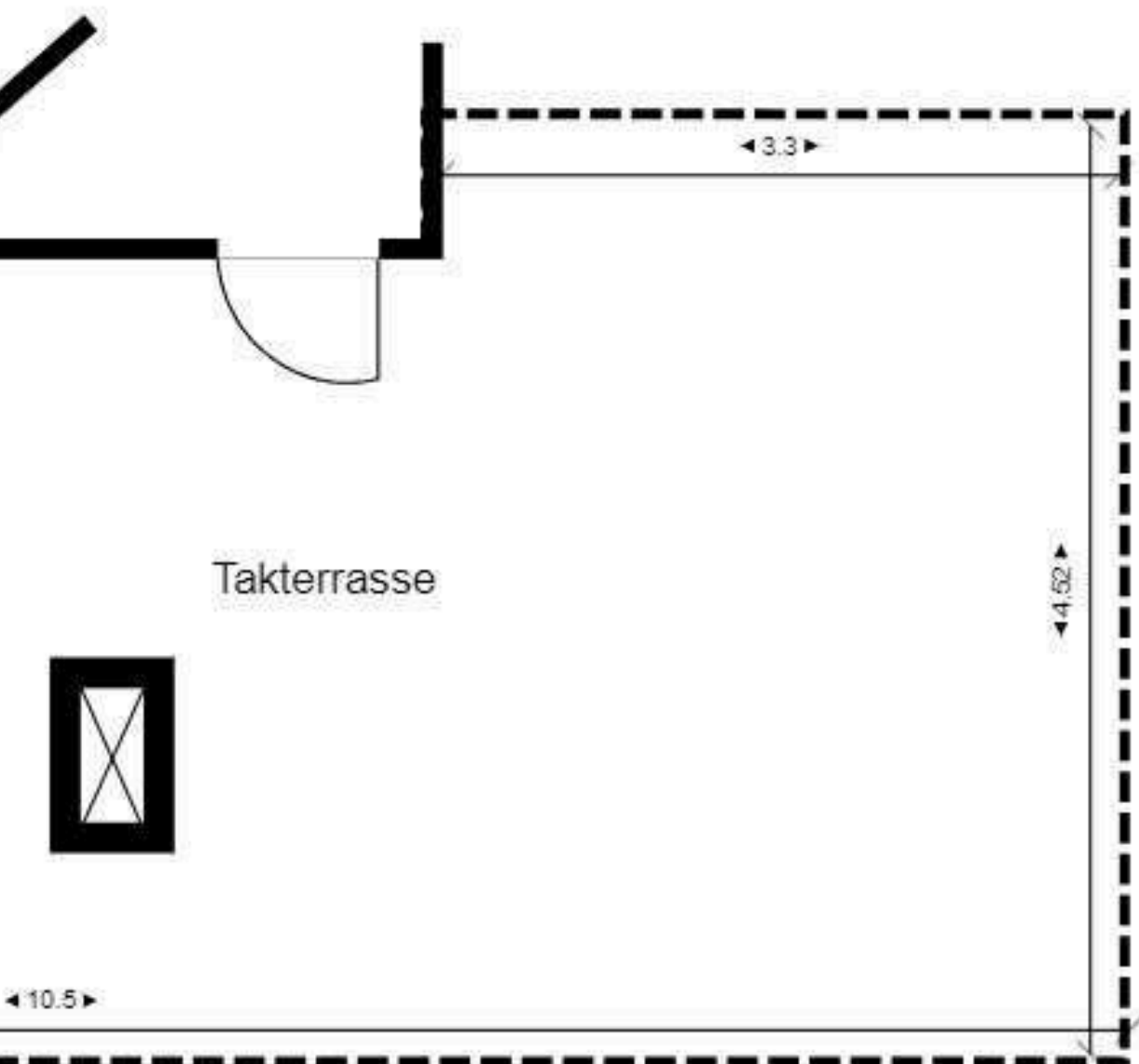












Thereses gate 7A- Takterrasse
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
 v/Nils Fosberg
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
 17.04.2024

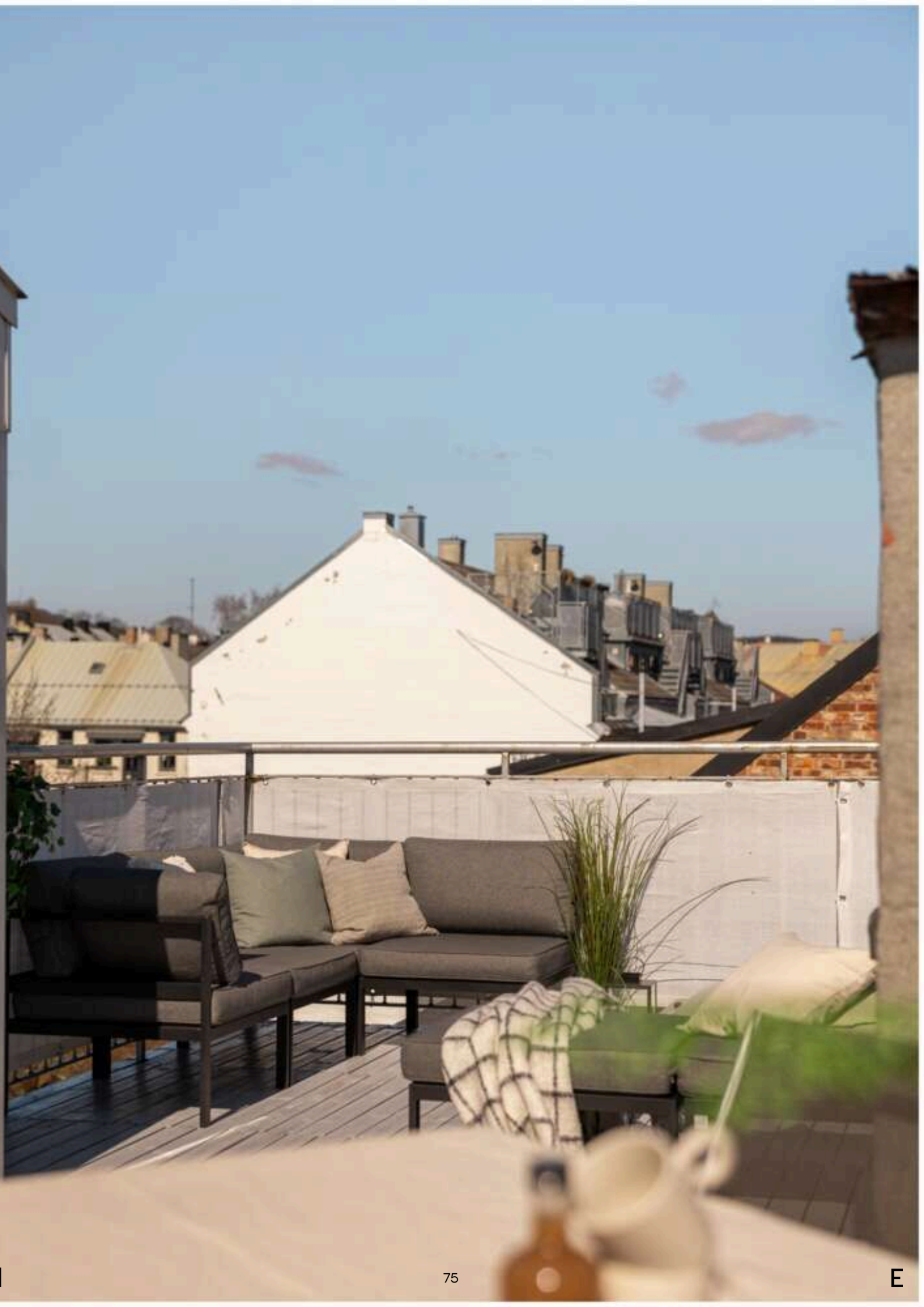








































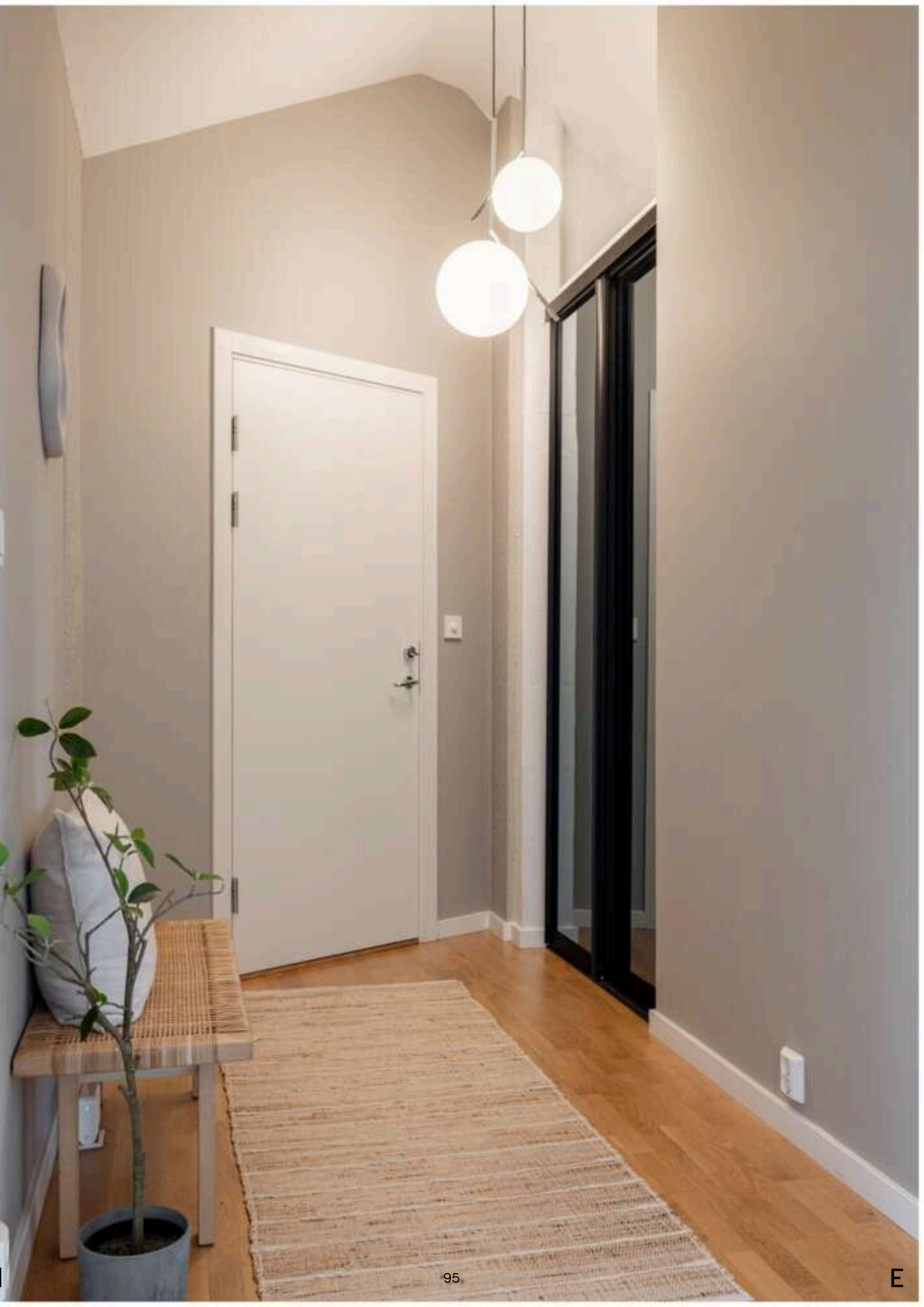


























































BISLETT STADION



HJALMAR ANDERSEN
'HJALLIS'







The image shows the exterior of a two-story building with a light beige facade and a red-tiled roof. The name "BISLET BAD" is prominently displayed in large, dark red, serif capital letters on the upper part of the facade. There are four windows with dark red frames: two on the upper floor and two on the lower floor. The lower-floor windows are flanked by small, dark, bell-shaped outdoor lamps. In the foreground, there is an outdoor seating area with several tables and chairs. Two large, closed, cream-colored patio umbrellas stand on either side of the seating area. A group of people is seated at the tables, some facing the camera and others with their backs to it. A man in a white shirt is visible behind a counter in the background. The ground in front of the building is covered with green grass.

BISLET BAD





INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Thereses gate 7 A, 0358 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 219, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 13743-1577

Referansenummer: JY7523

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



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.

Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbertakstogbygg.no

906 58 222



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Theresesgate 7 på Adamstua. Sameiet består av 18 boliger og 1 næringslokale og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 5-roms leilighet i 5 etasje med adkomst via felles trappeoppgang.

Med boligen er det privat takterrasse på ca 35m².

Det er hybel med egen inngang på ca 51m².

Hoveddelen består av entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, vinterhage og 2 soverom. Fra vinterhagen er det adkomst til takterrassen.

Hybelen består av bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning, bod og 1 soverom.

Særegen leilighet som holder god bruksstandard. Det er kjøkken fra 2014 og 2016 samt bad fra 2018 og 2021.

Det elektriske anlegget ble oppdatert i 2018.

Innvendige overflater er i generelt godt hold med kun normal bruksslitasje.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med våtrom.

Det er ikke avdekket unormale verdier.

Det er gitt TG3 for manglende ubrennbare plater foran peis og sotluke.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og utbygget loft, oppført i 1904 i kvartalsbebyggelse. Grunnmur i naturstein/tegl.

Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med stålplater.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985 i stue og soverom.

Vinterhagen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass på vegger og i skrå himling fra 2013

I hybelen er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021.

Det er malte brann- og lydklassifiserte inngangsdører til begge boenheter og entré.

Malt balkongdør i tre med glassfelt til fransk balkong på soverom.

Det er malt balkongdør med glassfelt på kjøkken fra 2024.

Balkongdør i aluminium med 2-lags glass til takterrassen.

I inngangspartiet er det malt dør til baktrapp.

Takterrasse med adkomst via trapp fra vinterhagen.

Det er terrassebord som dekke og brystning i stål. Levegg i tre mot nabo.

Fransk balkong på soverom.

Det er brystning i stål.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Hoveddel:

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett, 1 stavs parkett på stort soverom. Fliser i deler av vinterhagen

Veggene har malte plater og malt mur/tegl. Fliser over kjøkkenbenk.

Innvendige tak har malte plater. Dels skrå skrå takflater med synlige deler av takkonstruksjonen.

Utleiedel:

3-stavs parkett i entré og laminat i stue og soverom.

Vegger med plater og malt strie og malt mur.

Himlinger med plater med malt strie.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stue.

Gnistfanger.

Det er ståltrapp fra vinterhage til takterrassen.

Innvendig har hoveddelen av boligen malte glatte dører.

Dobbelfløyet skyvedør til lite soverom.

Hybelen har malte heltre fyllingsdører.

Porttelefon/internett/tv.

Skyvedørsgarderobe på soverom og i entré.

Plassbygde skap på soverom i hybelen.

Diverse takmontert belysning.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom- Hybel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har fliser i dusjonen og malte plater ellers. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og smøremembran som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i himling og luftespalte under dør.

Bad/vaskerom- Hoveddel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran som tettesjikt.
Badet har innredning med nedfelt servant med 2 sett tappekraner, veggmontert toalett og dusjnisje med regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin i plassbygget flislagt nisje.
Det er elektrisk styrt vifte i himling og liten luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum i stål.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hoveddel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Waterguard montert.
Det er takmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap i entré og i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert på kjøkken i hoveddel. I hybelen er berederen plassert over himling på kjøkkenet.
Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge bad og i vinterhagen supplert med peis i stua.

Sikringsskap i baktrapp:

Hoveddel-
Hovedsikring på 40 amperé.
Hovedsikring for hybel på 32 amperé.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Kursfortegnelse.

Hybel-

7 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert og brannslukningsapparat er tilgjengelig i begge boenheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

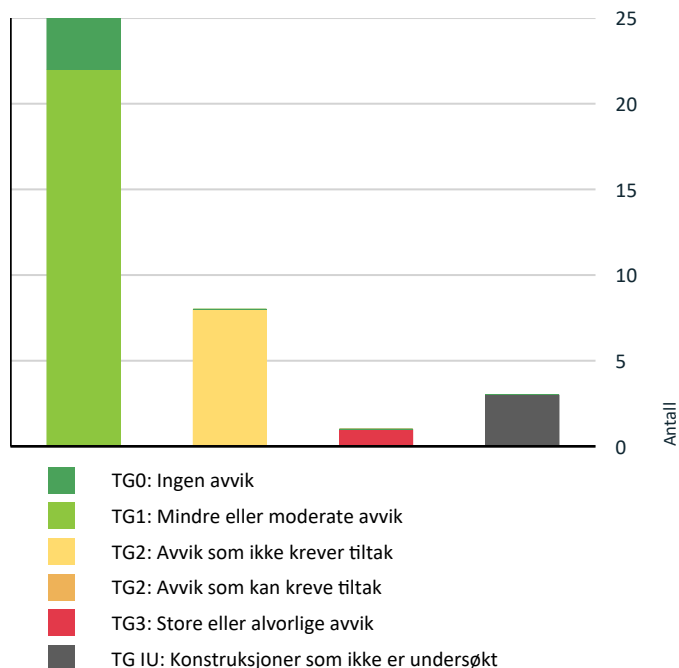
[Gå til side](#)

Seksjonsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er etablert hybel med felles inngangsparti. I hybelen er opprinnelig soverom omgjort til stue/kjøkken og toalettrom er omgjort i til bod.
Bruksendring av opprinnelig toalett til bod er søknadspliktig.
Det foreligger ingen søknad hos Plan & bygg.

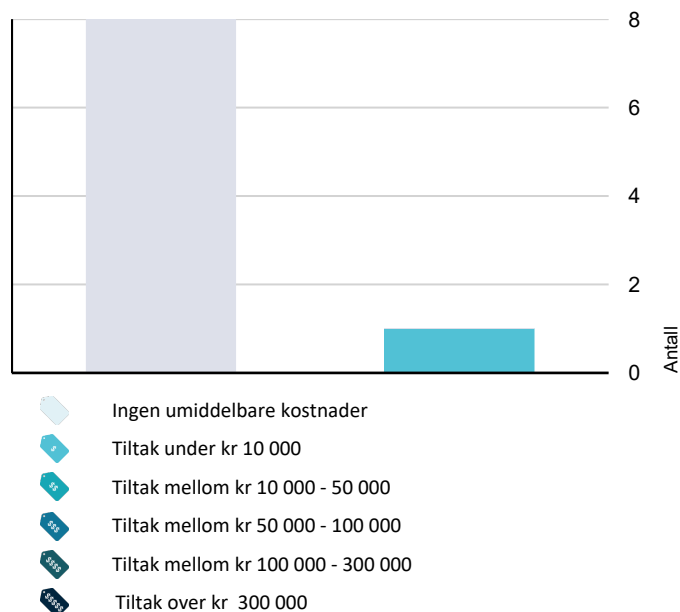
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken- Hybel > Avtrekk

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår

1904

Kommentar

Loftet ble bygget om til leilighet på 1980-tallet

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og utbygget loft, oppført i 1904 i kvartalsbebyggelse.

Grunnmur i naturstein/tegl.

Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med stålplater.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

! TG 2 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985 i stue og soverom. Det er ett vindu fra 2014.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra denne tiden har nedsatt tetthet og isoleringsevne i forhold til dagens krav.

Vinduene er ellers fungerende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av de eldste vinduene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vinduer - Hybel

I hybelen er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vinduer - 2

Vinterhagen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass på vegger og i skrå himling.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Det er malte brann- og lydklassifiserte inngangsdører til begge boenheter og felles inngangsparti.

I entré er det malt brannklassifisert dør til baktrapp.

Malt balkongdør i tre med glassfelt til fransk balkong på soverom fra 2020.

Det er malt balkongdør med glassfelt på kjøkken fra 2024.

Balkondør i aluminium med 2-lags glass til takterrassen.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med adkomst via trapp fra vinterhagen.

Det er terrassebord som dekke og brystning i stål.

Levegg i tre mot nabo.

Fransk balkong på soverom.

Det er brystning i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene har en del slitasje.

Rekkverket har stedvise rustflekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting/utbedring av terrassebord.

Rekkverket kan overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Hoveddel:

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett, 1 stavs parkett på stort soverom. Fliser i deler av vinterhagen

Veggene har malte plater og malt mur/tegl. Fliser over kjøkkenbenk.

Innvendige tak har malte plater. Dels skrå skrå takflater med synlige deler av takkonstruksjonen.

Pene overflater med kun normal brukslitasje.

Hybel:

3-stavs parkett i entré og laminat i stue og soverom.

Vegger med plater og malt strie og malt mur.

Himlinger med plater med malt strie.

Litt slitasje på parkett.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 17mm høydeforskjell på gulvet på kjøkken i hoveddel. Gulvene ellers er litt ujevne men innenfor toleransekrav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stue. Gnistfanger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er krav til ildfaste plater både foran peisen og under sotluker for å unngå glør på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp fra vinterhage til takterrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskrifts krav.

Høyden på rekkverket er målt til 74 cm. Kravet er minimum 90cm. Åpninger mellom trinnene er målt til 19cm. Åpninger skal i henhold til forskrift være maksimalt 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hoveddelen av boligen malte glatte dører. Dobbelfløyet skyvedør til lite soverom.

TG 1 Innvendige dører - Hybel

Utleiedelen har malte heltre fyllingsdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørgarderobe på soverom og i entré.
Plassbygde skap på soverom i utleiedel.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer og bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater ellers. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og smøremembran som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var tilgang til bunnsvill ved stoppekraner bak luke på loftet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11%.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bom under én gulvflis, mellom servant og døren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

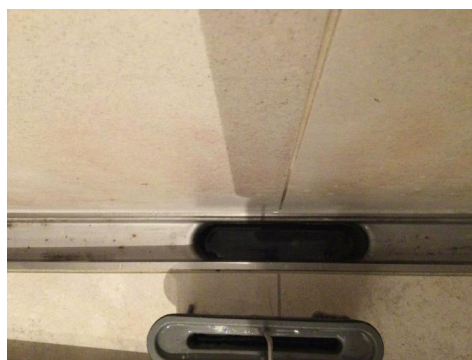
5 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant med 2 sett tappekraner, veggmontert toalett og dusjnisje med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin i plassbygget flislagt nisje.

Det anbefales et forheng eller dør foran dusjonen for å begrense vannsprut på innredninger og utstyr.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling og liten luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalten under døren er liten. SINTEF Byggforsk anbefaler minimum 10mm åpning i hele dørens bredde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalten under døren kan med fordel gjøres større.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre i skyvedørsgarderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN- HYBEL

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøleskapet er fra 2024. Oppvaskmaskinen fra 2020.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN- HYBEL

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med underlimt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Waterguard montert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er takmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entré.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

! TG 1 Vannledninger - Hybel

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i innvendig bod.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift.

Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.

Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert på kjøkken.

Det er ukjent strømtilkobling.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG IU Varmtvannstank - Hybel

Det er montert varmtvannstank over himling på kjøkkenet.
Det er ikke tilgang til berederen så tilstanden er ikke vurdert.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

! TG I Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelelover og varmekabler på begge bad og i vinterhagen supplert med peis i stua.

! TG I Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i baktrapp:
Hoveddel-
Hovedsikring på 40 amperé.
Hovedsikring for hybel på 32 amperé.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Kursfortegnelse.

Hybel-
7 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

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.
2018 Anlegget ble rehabilitert med nytt sikringsskap, innmat, kabler, stikkontakter, brytere etc.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid er det bare benyttet autoriserte installatører på el-anlegget
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger flere samsvarserklæringer med dokumentasjon på utførte arbeider
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, brannpill 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? Sjekke 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

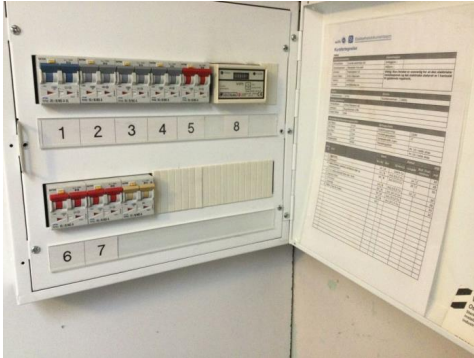
Inntak og sikringsskap

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?
Nei



HoveddelUtleiedr

Tilstandsrapport



utleiedel.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert og brannslukningsapparat tilgjengelig i begge boenheter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2019
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 Etasje	179	3		182	38		182
Kjeller		3		3			3
SUM	179	6			38		185
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré , Gang , Bad/vaskerom , Kjøkken , Vinterhage, Stue , 2 Soverom , Gang-Hybel, Stue/kjøkken- Hybel, Bad/vaskerom- Hybel, Soverom- Hybel, Bod- Hybel	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med seksjonen følger bod i samme etasje på ca 2,5m² og kjellerbod på ca 2,7m²
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert hybel med felles inngangsparti. I hybelen er opprinnelig soverom omgjort til stue/kjøkken og toalettrom er omgjort i til bod.

Bruksendring av opprinnelig toalett til bod er søknadspliktig. Det foreligger ingen søknad hos Plan & bygg.

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: Opprettet brannklassifisert vegg og dør mot vinterhage med tilhørende sittebenk samt lagt fliser over kjøkkenbenk, og malt i 2024.

Det ble montert nytt avløp og ny waterguard på kjøkken hoveddel i 2023.

Badet på hybelen ble renoveret i 2021.

De fleste overflater i hybel og mellomgang ble malt i 2021 ved bruk av maler.

Enkelte vinduer er skiftet ut i 2021..

Ny balkongdør ved fransk balkong i 2020. nytt avløp og ny waterguard på kjøkken hoveddel i 2023.

Det er utført tilleggsarbeider på el-anlegget ved flere anledninger

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	177	4

Kommentar

Seksjonsleilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Halvor Wang Opaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	219		19	688 m ²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Thereses gate 7 A

Hjemmelshaver

Kamilla Nordby 1/2
Halvor Wang Opaas 1/2

Boligselskap

Sameiet Theresesgate 7

Eierandel

166 / 2274

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

98755991

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Adamstua.

Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 688 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	71064026			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	10.01.1992	Innredning av loftet.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	2	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	26	Nei
Våtrom	12.09.2018	Prosjektbeskrivelse og FDV-dok for bad i hoveddel.	Gjennomgått	66	Nei
Samsvarserklæring	01.12.2021	Montert belysning og og flere stikk etc.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	10.08.2018	Montert belysning og og flere stikk.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	28.12.2018	Rehabilitering av el-anlegget.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.11.2020	Montert belysning.	Gjennomgått	1	Nei
Våtrom- Utleiedel		Prosjektbeskrivelse og bildedokumentasjon for bad i utleiedel.	Gjennomgått	15	Nei
Samsvarserklæring	08.01.2024	Montert stikkontakt i bod	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	01.10.2021	Kontroll av varmekabler.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	12.04.2024	Montert belysning og flyttet stikkontakt.	Gjennomgått	1	Nei

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JY7523>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240206
Adresse	Thereses gate 7A		
Postnr.	0358	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 9 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	71064026
Selger 1 Fornavn	Kamilla	Etternavn	Nordby
Selger 2 Fornavn	Halvor Wang	Etternavn	Opaas

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Bad hovedleilighet: Bad og Flis AS | Bad hybel: De Lilla AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad hovedleilighet: Renovert og utvidet bad i 2018 | Bad hybel: Renovert bad i 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Samme som over.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tettesjikt/membran/sluk ble fornyet ifm. ovennevnte renoveringer.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Dokumentasjon lastet opp i Boligmappa.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Arbeidene ble vurdert som ikke søknadspliktige av utførende håndverkere.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Utett/ødelagt sluk tilknyttet vask på kjøkken i hovedleilighet. Er utbedret, se under.

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

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

Firmanavn

Rørleggeren Oslo AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sluk og avløp tilknyttet vask på kjøkken i hovedleilighet byttet, samt installert ny waterguard.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noe skjevheter i gulv.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Råteskader tilknyttet balkongdør og vindu over balkongdør ved fransk balkong. Både balkongdør og vindu samt skadet konstruksjon ble byttet i regi av sameiet i 2020. Utførende var Håndverksteknikk AS.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Terrasse og vinterhage/karnapp: Byggverk AS | Tak/fasade: I regi av sameiet
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Terrasse og vinterhage/karnapp ble bygget i 2014. Tak og fasade ble rehabilitert i 2018, før vi overtok. Det ble samtidig etablert lufterhatter på terrasse. Også dette rett før vi overtok, og i regi av sameiet.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Lyspunktet AS, Vestre Aker Elektro AS, Rett Elektro AS, Fagerborg Installasjon AS, Elektro Nettverk Service AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lyspunktet AS: Elektrisk anlegg på bad hovedleilighet i 2018. | Vestre Aker Elektro AS: Nytt el-anlegg i hele hovedleiligheten med unntak av kjøkken (dog ny belysning og strøm til vifte på kjøkken) og bad (allerede nytt anlegg), samt renovering av innmat i sikringsskap, nye jordfeilautomater på alle kurser og ny kursoversikt, utført i 2018. Nytt el-anlegg på bad ifm. renovering samt diverse andre arbeider med el-anlegg i hybel utført i 2021. | Rett Elektro AS: Varmekabler karnapp i 2021 | Fagerborg Installasjon AS: Ny spot mot bokhylle i hovedleilighet utført i 2020. Spot-skinne og stikkontakt i gang i hybel utført i 2018. Stikkontakt i bod i hybel utført i 2024. | Elektro Nettverk Service AS: Etablert flere spotter på kjøkken i hoveddel samt flyttet på en stikkontakt på kjøkkenet.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæring foreligger for samtlige arbeider.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Hele leiligheten inkludert hybeldelen er opprinnelig søkt og godkjent for varig opphold. Konferer med megler ved behov.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Loftet ble bygget ut i 1985-1987. Karnapp og takterrasser bygget i 2014.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger ekspedisjonsdokument for bygget fra 1904, ferdigattest for loftsutbyggingen fra 1992 og ferdigattest for karnapper og takterrasser fra 2014.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se tilleggskommentar.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se tilleggskommentar.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sameiet er i en tvist med en sameier knyttet til utbedringer i vedkommende sin seksjon.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sameiet må vedlikeholde deler av sokkelen på gården.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sopp og råteskader i annen seksjon utbedret av sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det har vært en reklamasjonssak knyttet til karnappet som følge av at det ble avdekket flere avvik, herunder manglende brannsikring/brannmotstand, statiker har ikke vært tilstrekkelig involvert i byggeprosessen, manglende sikring for rengjøring av glass, manglende snøfangere, for lav brystningshøyde på vindu som kan åpnes, termisk inn klima i karnapp avviker fra krav i TEK10 og karnappet tilfredsstiller ikke krav i TEK10 til energieffektivitet. Det har vært bekymring fra andre seksjonseiere vedrørende brannsikkerheten og manglende involvering av statiker tilknyttet karnappet.

Både Plan- og bygningsetaten og Brann- og redningsetaten har bekreftet skriftlig at de ikke har rettslig grunnlag for å pålegge utbedring av avvikene i karnappet. Brannteknisk vurdering er innhentet på bakgrunn av anbefaling fra Brann- og redningsetaten.

De branntekniske avvikene i karnappet er utbedret basert på den branntekniske vurderingen som ble innhentet fra Brakon AS (vedlagt), hvor det ble konstatert at å etablere vegg og dør med brannmotstand i overgang mellom bygningskropp og karnapp ville gi et forsvarlig brannteknisk løft. Dette arbeidet er utført av Oslo Byggentreprenør AS og Indunor AS i 2024, og det gjenstår per nå kun noen mindre arbeider for at vi kan få bekreftelse på utførelse i henhold til rapporten fra Brakon AS. Disse arbeidene vil bli utført før ny eier overtar leiligheten, og vil ikke medføre nevneverdige visuelle endringer. Utbedring av de branntekniske avvikene er gjort i samråd med og uten innsigelser fra styret i sameiet.

Oppføringen av vegg mellom leilighet og karnapp har utover det branntekniske bidratt til merkbart redusert varmetap i leiligheten i kalde perioder, samt reduksjon av dannelsen av istapper under karnappet nå og da vinterstid.

I tillegg til ovennevnte, er det innhentet rapport fra Multiconsult i 2023 (vedlagt) som har vurdert de statiske forhold knyttet til karnappet basert på byggetegningene og befaring. Multiconsult har konkludert med at karnappet kan brukes som normalt, men at med utgangspunkt i siste vedtatte forskrifter er det midtre skråstags kapasitet noe overskredet. Dette innebærer ikke at konstruksjonen er overbelastet slik den står i dag, men at den er noe underdimensjonert sett opp mot den største snølast som kan forventes over en 50 års periode, og som i tillegg er forhøyet med 50 %, se rapporten. Multiconsult har konkludert med at karnappet tåler en innvendig tilleggslast/nyttelast på gulv på 200 kg/kvm med inntil om lag 60 cm nysnø på taket. En situasjon med slik belastning fremstår som lite realistisk, og bør være enkel å unngå for både dagens og fremtidig eier av leiligheten.

Øvrige avvik tilknyttet karnappet har vært uproblematiske i vår eiertid, og er ikke utbedret. Som nevnt over, kan kommunen heller ikke pålegge utbedring av avvikene.

Enkelte andre forhold som kan bemerkes:

- Det er stedvis noe knirk i gulv
- Det er enkelte mindre fuktskader i parkett, særlig ved ytterdører, samt enkelte riper
- Seksjon 18 og 19 er ansvarlige for vedlikehold m.m. av karnappkonstruksjonen

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

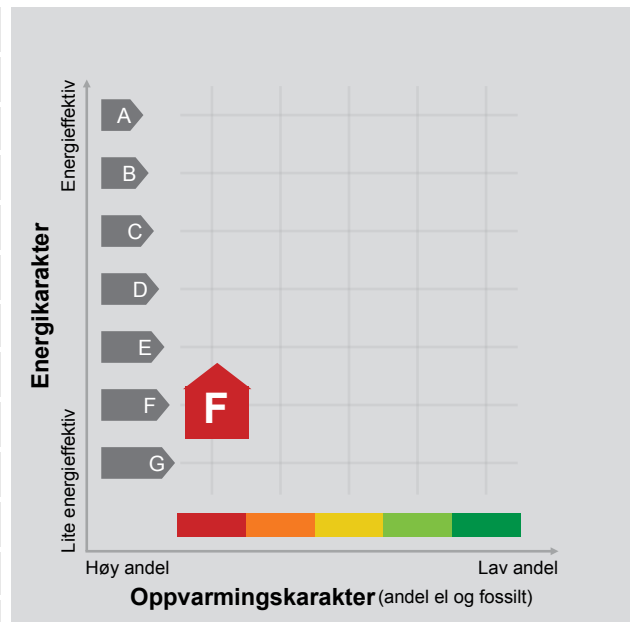
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 24/04/2024 20:43:45 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 7A
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527853
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	f2f641d8-5a35-4fd3-a02a-1925dfed1335
Dato	11.04.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Luft kort og effektivt

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thereses gate 7A
Postnummer: 0358
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0601
Dato: 11.04.2024 8:43:43
Energimerkenummer: f2f641d8-5a35-4fd3-a02a-1925dfed1335

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 216
Bruksnummer: 219
Seksjonsnummer: 19
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80527853

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Arbeidets art

Innredning leilighet på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thereses gate 7		83/3273

Byggherre

Grethe Faremo og Magne Lindholm
Thereses gate 7
0358 OSLO

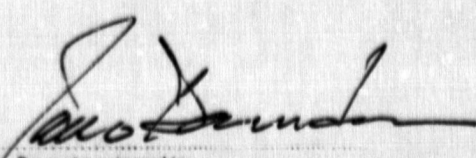
Ansvarshavende

Morten Dahl
Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B
0382 OSLO

LOS/tfn
Dato **10.01.1992**

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knud Larsen Arkitekt MNAL

Gladvollveien 18

1168 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201211286-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kristian Refshal Vea

Dato: 21.07.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass: THERESSES GATE 7 A - B

Eiendom: 216/219/0/0

Tiltakshaver: Ola Tunander

Adresse: Thereses gate 7 B, 0173 OSLO

Søker: Knud Larsen Arkitekt MNAL

Adresse: Gladvollveien 18, 1168 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - THERESSES GATE 7 A - B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201211286			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	F-5	27.08.2012	1/7
Plan av karnappene i 5. etasje	E-1	06.06.2012	1/9
Plan av takterrasse	E-2	06.06.2012	1/10

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du [her](#).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Ola Tunander, Thereses gate 7 B, 0173 OSLO, ola@prio.no

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.04.2021
202102820 - 9
Oppgis alltid ved henvendelse
Vida Juul Oftebro

Adresse: THERESSES GATE 7 Eiendom: 216/219/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET THERESSESGATE 7 Søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Thereses gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av leilighetsdører, mottatt 22.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202102820

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	15.02.2021	1/6
Plan	A20-01	15.02.2021	1/7

Klagefristen er tre uker

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/>

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SAMEIET THERESESGATE 7, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Siv Ark Tanja Vardund AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:
Tanja Vardund

Vår ref. (saksnr.):
202208822 - 26
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Simen Ellingsen Madsen

Dato: 20.06.2023

Adresse: THERESSES GATE 7A
Tiltakshaver: Sameiet Theresesgate 7
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/219/0/0
Søker: Siv Ark Tanja Vardund AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Thereses gate 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av dekkekonstruksjon mellom 4. etasje og loft, mottatt 19.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202208822			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		07.06.2022	1/7
Plan	A20-2	02.06.2022	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

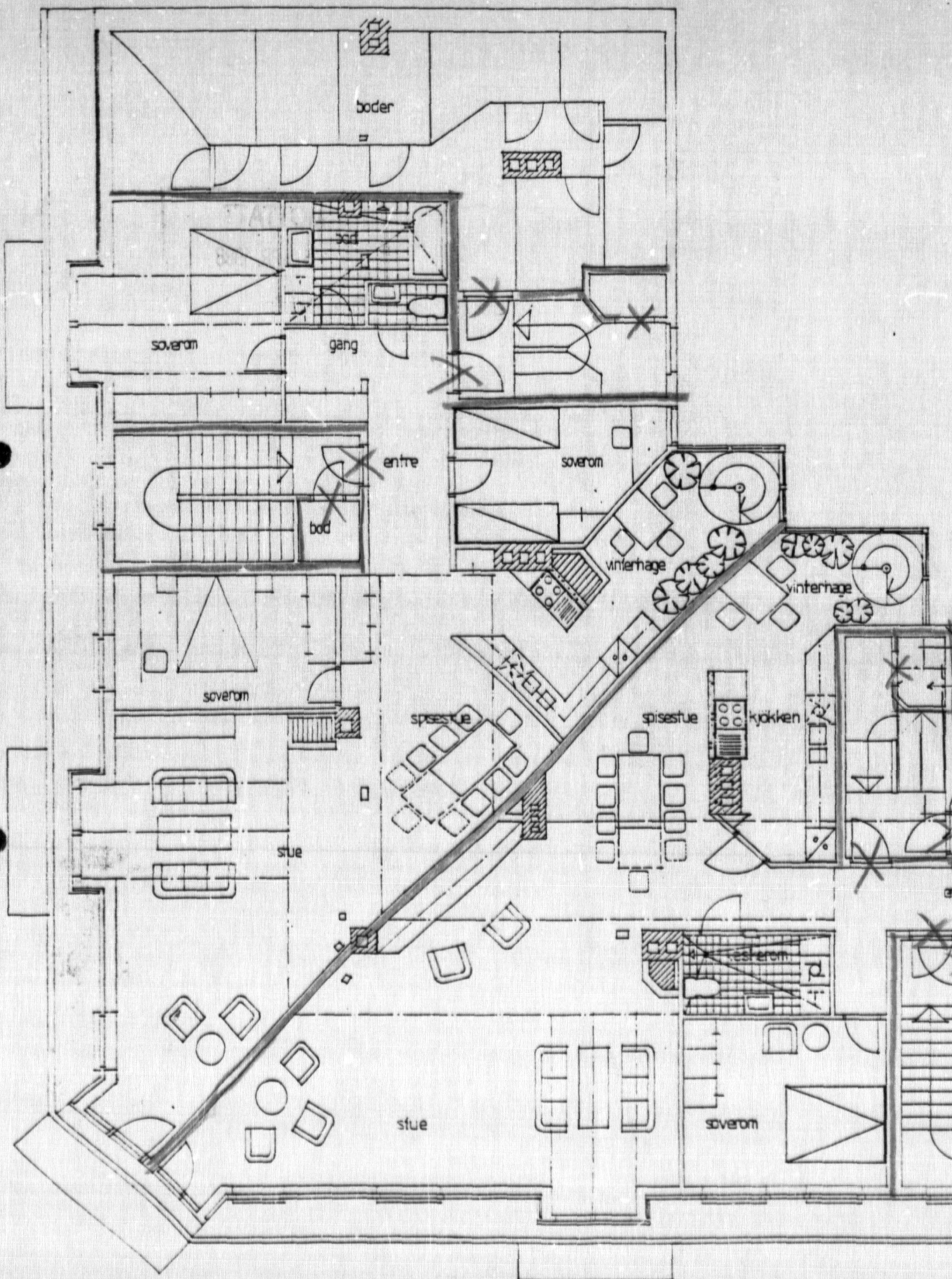
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

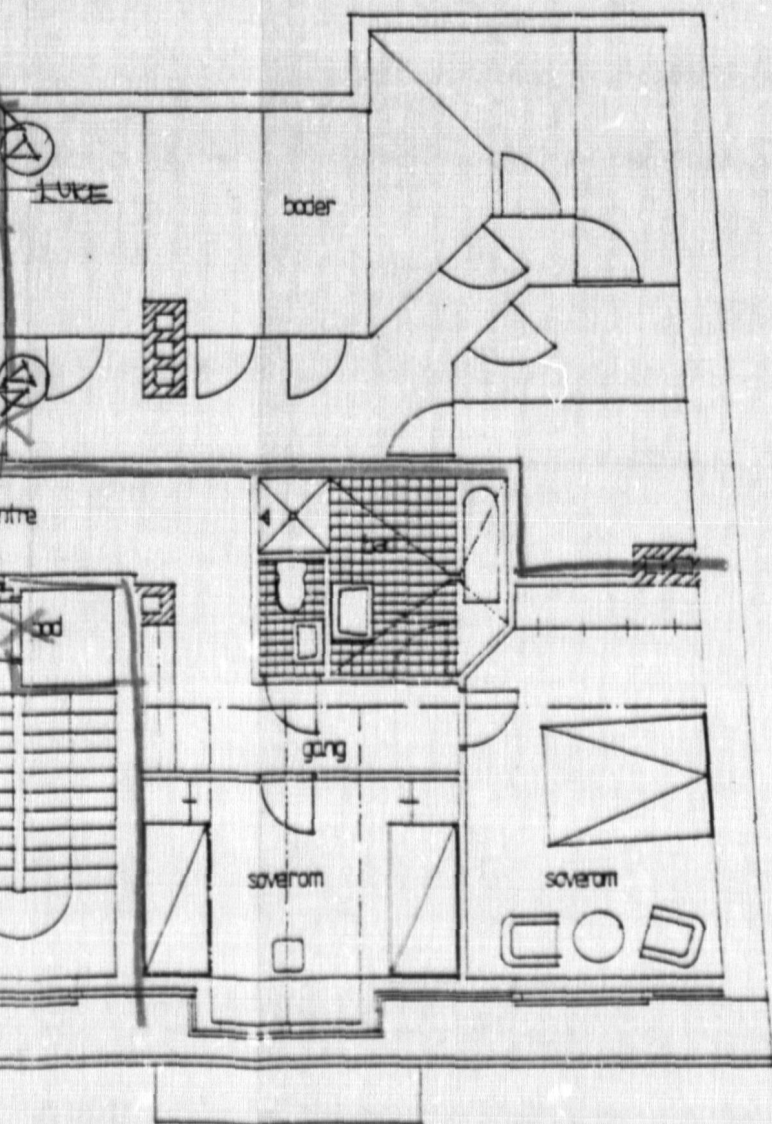
avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Sameiet Theresesgate 7, Rosenkrantz' gate 7, 0028 OSLO





MOTTATT
15. APR. 1988
Oslo Bygningskontroll

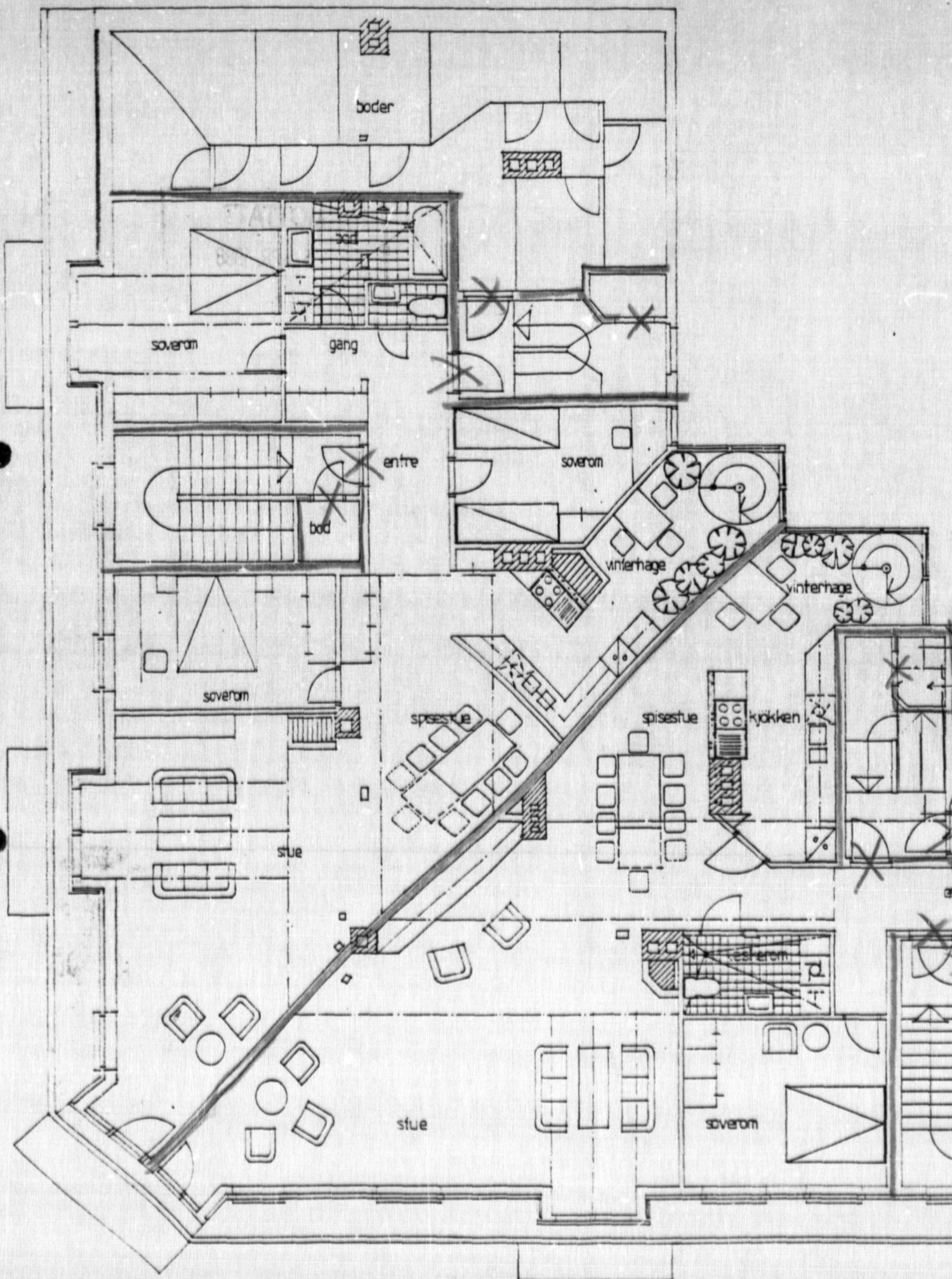
13

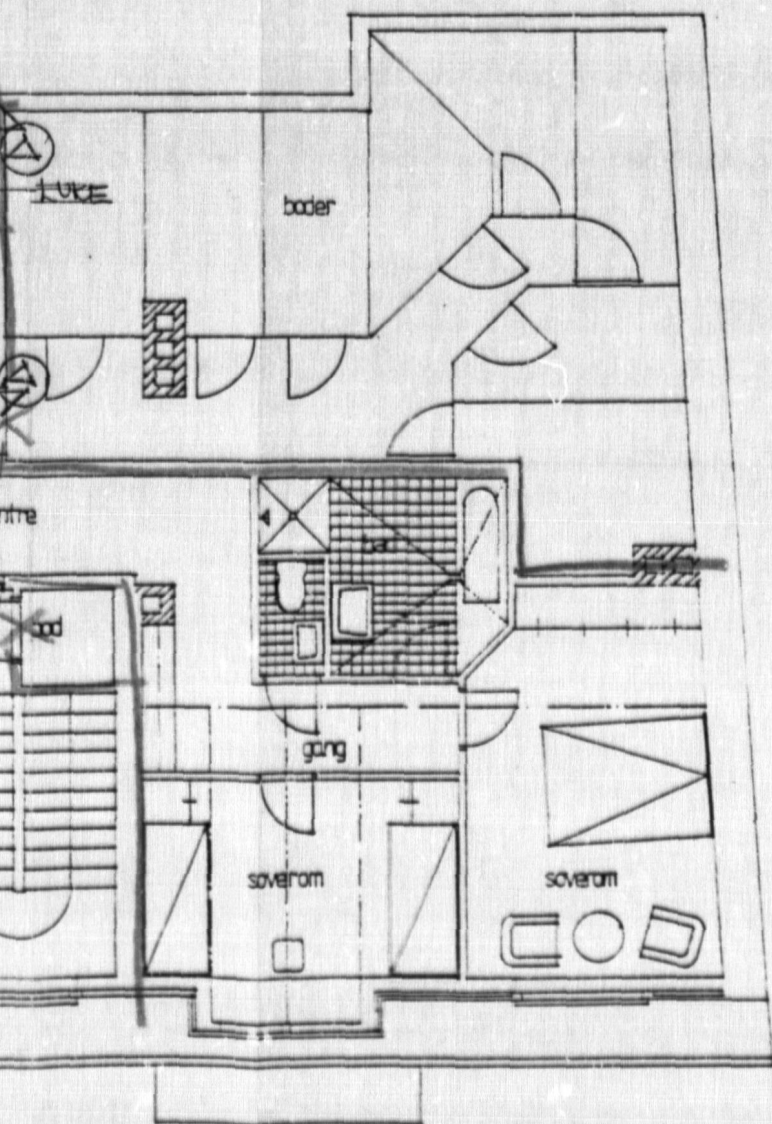


MORTEN LINDHOLT
KNUST SELBERG
ARKITEKTONTOR
Knut Selberg
Arkitektkontor
Postboks 110
0401 Oslo

01

NY INNREDNING AV LOFT	REL.
REV. PLAN	DATA: 20.1.86
THERESSEGI 7	UNE. 1.86.





MOTTATT
15. APR. 1988
Oslo Bygningskontroll

13

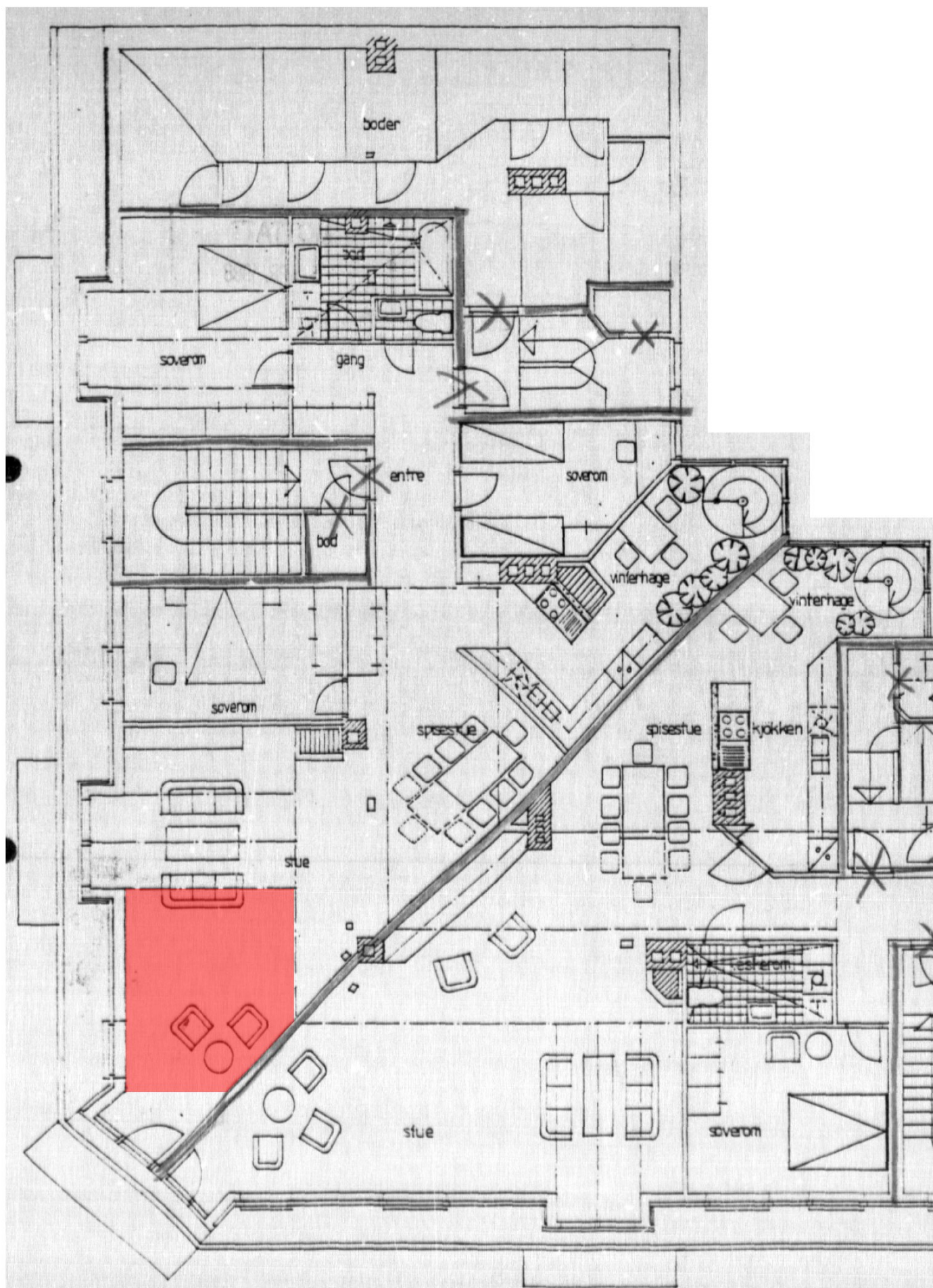


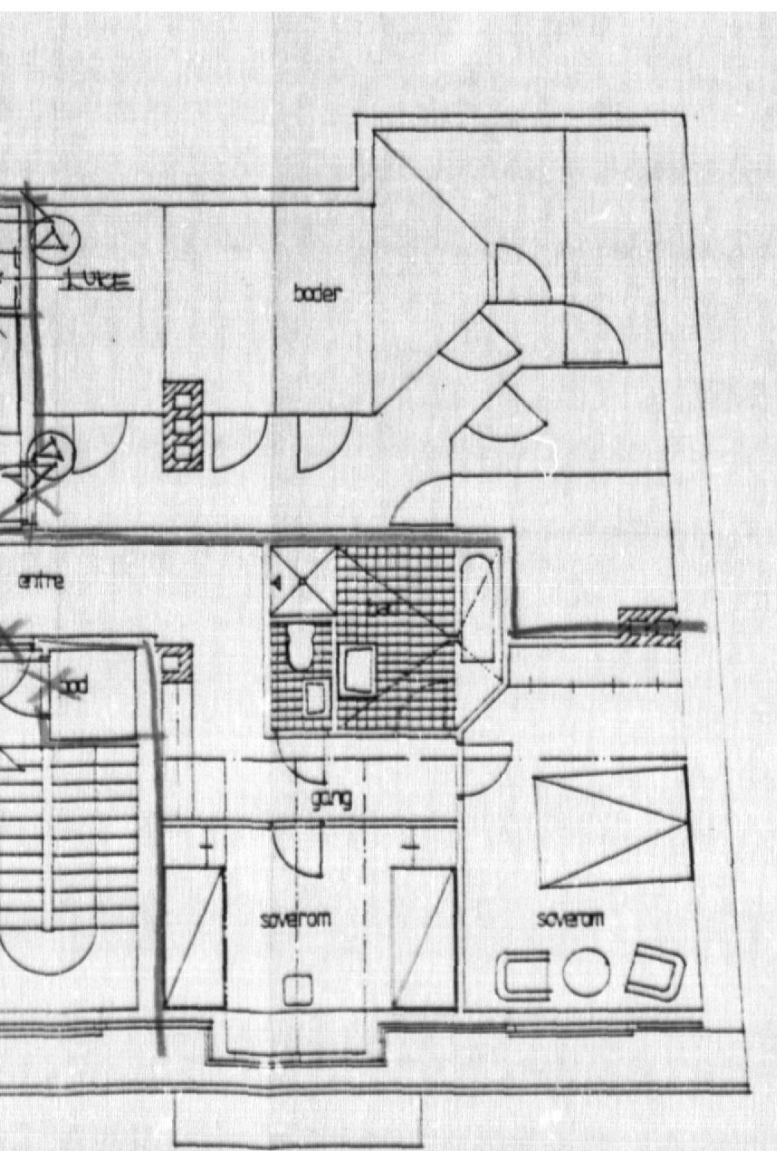
MORTEN LINDHOLT
KNUST SELBERG
ARKITEKTONTOR
Knut Selberg
Arkitektkontor
Postboks 110
0401 Oslo

01

NY INNREDNING AV LOFT	REL.
REV. PLAN	DATA: 20.1.86
THERESSEGI 7	UNE. 1.86.

rødt område markerer hvor
deknet skal åpnes





Fase.

ETT-TRINNS SØKNAD

Dato

11.08.22

Gnr./Bnr./Festenr.

GNR 216 BNR 219

Tegning

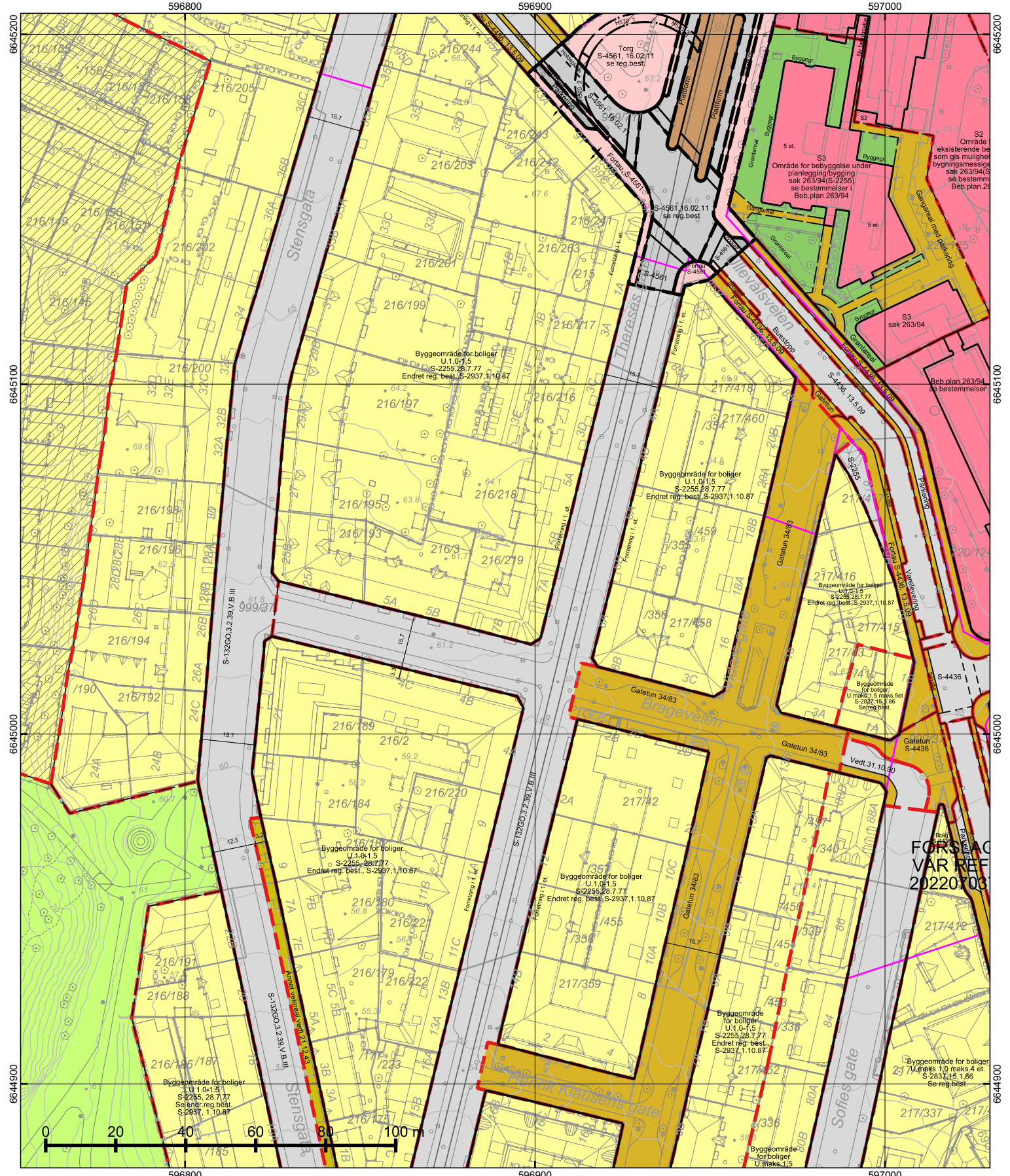
REHABILITERING DEKKE

Thereses gate 7b

0358 Oslo

Tegningsnr.

A20-2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

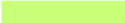
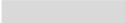
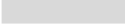
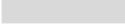
Dato: 16.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

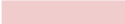
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 320258/ 86488853	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763	
Adresse: THERESES GATE 7A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 216/219		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2025 - Holdeplass/plattform
	2080 - Parkering

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Regulert fotgjengerfelt

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



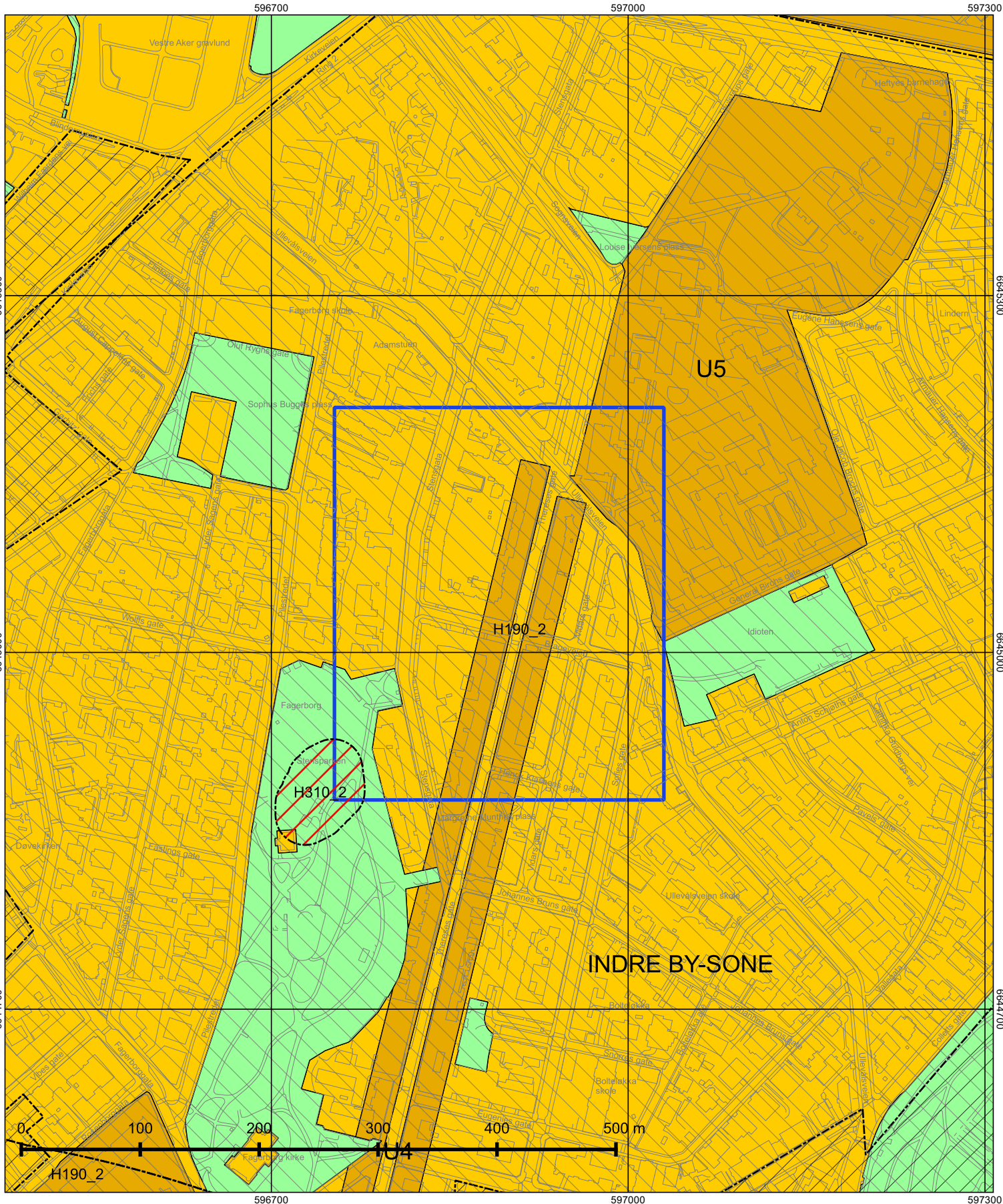
Oslo

Dato: 16.04.2024
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: 320258/ 86488853	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763	
Adresse: THERESSES GATE 7A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 216/219		

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 320258/86488853

Deres ref.: 62126/

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>

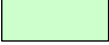
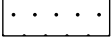
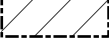
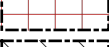
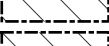
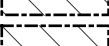
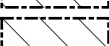
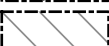
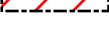
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET THERESGATE 7, 0358 OSLO

Fastsatt i årsmøte 1.april 2014, sist endret på årsmøtet 11. april 2019

1. GENERELT

Sameiets navn er Sameiet Theresesgate 7 (org. no 987 559 918).

Sameiet består av eiendommen gnr. 216 bnr. 219 Thereses gate 7, 0358 Oslo (0301).

Sameiet er delt inn i 19 seksjoner jf. begjæringen om seksjonering datert 16. desember 1983, tinglyst 9. januar 1984.

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk som er basert på de enkelte seksjoners brutto areal. Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til seksjoneringsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Seksjonseierne hefter pro rata etter sameiebrøken for sameiets forpliktelser.

2. STYRET

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 styremedlemmer hvorav en leder.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Forøvrig konstituerer styret seg selv.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på 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. 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.

Det er bestemt, med samtykke fra alle seksjonseierne (med slikt samtykke bekreftet i forbindelse med årsmøte 11. april 2019), at styret forplikter sameiet utad ved underskrift av lederen og minst et av styremedlemmene i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

3. ÅRSMØTER

3.1. Generelt

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Styrets leder har plikt til å møte på årsmøtene, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Alle seksjonseierne har rett til å møte på årsmøter, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må ha skriftlig, datert fullmakt.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

Hver seksjon har en stemme ved avstemninger.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.2. Årsmøte og innkalling

Ordinært årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig fra styret til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sammen med innkallingen skal følge:

- 1) styrets årsberetning (dersom det er avgitt slik beretning);
- 2) regnskap for foregående kalenderår;
- 3) forslag til budsjett for innværende kalenderår; og
- 4) eventuelle forslag som skal behandles.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i innkallingen.

3.3. Saker til behandling på årsmøte

Årsmøtet skal behandle:

- 1) Valg av møteleder
- 2) Valg av referent
- 3) Valg av to protokollunderskrivere
- 4) Styrets årsberetning (dersom det er avgitt slik beretning)
- 5) (og eventuelt godkjenne) styrets regnskap for foregående kalenderår
- 6) Forslag til budsjett for innværende år
- 7) Fastsettelse av honorar til styret
- 8) Valg av styre
- 9) Andre saker som angitt i innkallingen.

Det føres protokoll over alle vedtak fattet på årsmøter.

3.4. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet;
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres;
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum;
- f) endring av vedtektene; og/eller
- g) andre beslutninger som det ved lov kreves samtykke fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

3.5. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3.6. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
- b) oppløsning av sameiet;
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter;
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere; og/eller
- e) andre beslutninger som det ved lov kreves samtykke fra alle seksjonseierne.

3.7. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseierne beslutningen angår:

- a) innføring av vedtektsbestemmelser om at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike jf. eierseksjonsloven;
- b) begrensninger i seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene, enten det skjer som innføring av vedtektsbestemmelse eller ved avtale jf. eierseksjonsloven;
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene og/eller fellesinntekter enn det som følger av eierseksjonsloven; og/eller
- d) andre beslutninger som det ved lov kreves samtykke fra de seksjonseierne beslutningen angår.

4. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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.

Det er bestemt, med samtykke fra alle seksjonseierne i forbindelse med årsmøte 11. april 2019, følgende avvik for fordeling av felleskostnader:

- a) Utgifter til kabel-tv fordeles likt per seksjonseier.
- b) Utgifter til vedlikehold og utskiftning av varmtvannsbereder i kjeller fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, men slik at seksjonseier 18 - 19 ikke betaler så lenge de ikke er tilkoblet det felles varmtvannsanlegget.
- c) Utgifter til varmtvann fordeles likt per seksjonseier, men slik at seksjonseier 4, 8, 12, 16, 18 og 19 ikke betaler så lenge de ikke er tilkoblet det felles varmtvannsanlegget.
- d) Utgifter til vedlikehold og utskiftning av callinganlegg fordeles likt per seksjonseier, men slik at seksjonseier 1 ikke betaler grunnet manglende tilgang til anlegget.
- e) Utgifter til renovasjon, vann og avløp, og utgifter som naturlig knytter seg til en eller flere seksjoner skal fordeles likt på de berørte.
- f) Egenandel ved forsikringsutbetaling for skade som skyldes forhold som særskilt knytter seg til en bruksenhet, eksempelvis skade grunnet varmtvannsbereder i den enkelte bruksenhet, dekkes av seksjonseieren for den aktuelle bruksenheten.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret har kompetanse til å bestemme a kontobeløpets størrelse med mindre det er fastsatt av årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar;
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat;
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen;
- e) listverk, skillevegger, tapet;
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; og
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk 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 og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold etter reglene i eierseksjonsloven §§ 34, 36.

Seksjonseierne av bruksenhet 18 og 19 har ansvar for reparasjon og vedlikehold av glasstak og tilhørende konstruksjoner i tråd med Borgarting lagmannsretts dom LB-2006-186103, tinglyst på hver av seksjonene som heftelse 2014/541825-2/200.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte

bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jf. eierseksjonsloven § 32 og punkt 5.1 over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt her. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet er erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold etter reglene i eierseksjonsloven §§ 35, 36.

6. RÅDIGHETSRETT

Seksjonseierne har den fulle juridiske rådgighetsrett over sin bruksenhet som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie.

Verken den enkelte bruksenhet eller fellesarealet må benyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte (se likevel punkt 8 under). Seksjonseierne plikter å følge sameiets til enhver tid gjeldende husordensregler og vise hensyn til øvrige beboere.

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i eierseksjonsloven § 39 og tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

7. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREAL - BODER

Det er bestemt, med samtykke fra berørte seksjonseierne (med slikt samtykke bekreftet i forbindelse med årsmøte 11. april 2019), enerett for seksjonseieres bruk av boder som vist i oversikten i vedlegg 1 til disse vedtektene. Endring av slik enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Eneretten gjelder frem til 1. januar 2048.

Sameiet disponerer to boder øverst i baktrappene, samt redskapsbod i bakgård.

Bodene i trappeoppgang A og B med direkte tilknytning til henholdsvis eierseksjon 19 og 18 inngår i eierseksjonene, og er følgelig ikke fellesarealer.

8. DIVERSE

Seksjonseierne er oppmerksomme på den virksomhet Christiania Auksjonsforretning driver fra næringsseksjonen i sokkeletasjen. Denne virksomheten kan ikke kreves endret av nåværende eller fremtidige seksjonseiere.

Seksjonseierne har i henhold til årsmøtevedtak av 2015 rett til å koble kjøkkenventilator på ventilasjonskanal. Det er kun anledning til å koble seg til der det opprinnelig er/var kjøkken. Før tilkobling må styret skriftlig kontaktes for opplysninger om hvilken ventilasjonskanal som kan benyttes.

9. PIPELØP/SKORSTEINER

Pipeløp/skorsteinsløp tilknyttet eierseksjon nr. 2, 5, 7, 8, 12, 13 og 14 er stengt. Disse pipeløp/skorsteiner kan ikke tas i bruk uten at de er rehabilitert og årsmøtet har fattet vedtak om gjenåpning.

Dersom en eierseksjon ønsker å montere et nytt ildsted må det på forhånd søkes styret om tillatelse for å sikre at det ikke blir montert ildsted på et stengt pipe/skorsteinsløp.

10. BRANNSIKRING

Sameiet ved styret skal påse at fagkyndige kontrollerer brannvarslingsanlegg på eiendommen en gang i året og brannslukningsapparater tilknyttet fellesarealene hvert femte år.

Den enkelte seksjonseier plikter å informere styret om hvilke personer som tilhører bruksenheten og bruksenhetens kontaktperson inkl. dens telefonnummer i tilfelle brannalarmen utløses, samt oppdatere styret fortløpende på endringer i denne informasjonen. Sameiet ved styret skal på denne bakgrunn føre lister over beboere og påse at telefonlisten hos brannsentralen til enhver tid er oppdatert.

VEDLEGG 1

Oversikt over enerett til bruk av fellesareal (boder)

VEDLEGG 1

Oversikt over enerett til bruk av fellesareal (boder)

Seksjonsnr.	¹ Beskrivelse av bod med enerett
2	Kjellerbod nr. 2 A Loftsbod nr. 2 B Bod i baktrapp 2 C
3	Kjellerbod nr. 3 A Loftsbod nr. 3 B Bod i baktrapp 3 C
4	Kjellerbod nr. 4 A Loftsbod nr. 4 B
5	Kjellerbod nr. 5 A Loftsbod nr.5 B Bod i baktrapp. 5 C
6	Kjellerbod nr. 6 A Loftsbod nr. 6 B Bod i baktrapp 6 C
7	Kjellerbod nr. 7 A Loftsbod nr. 7 B Bod i baktrapp 7 C
8	Kjellerbod nr. 8 A Loftsbod nr. 8 B
9	Kjellerbod nr. 9 A Loftsbod nr.9 B Bod i baktrapp 9 C
10	Kjellerbod nr. 10 A Loftsbod nr.10 B Bod i baktrapp 10 C
11	Kjellerbod nr.11 A Loftsbod nr. 11 B Bod i baktrapp 11 C
12	Kjellerbod nr.12 A Loftsbod nr. 12 B Bod i baktrapp 12 C
13	Kjellerbod nr. 13 A Loftsbod nr. 13 B
14	Kjellerbod nr. 14 A Loftsbod nr. 14 B Bod i baktrapp.14 C
15	Kjellerbod nr. 15 A Loftsbod nr. 15 B Bod i baktrapp 15 C
16	Kjellerbod nr.16 A Loftsbod nr. 16 B Bod i baktrapp 16 C
17	Kjellerbod nr. 17 A Loftsbod nr. 17 B
18	Kjellerbod nr. 18 A
19	Kjellerbod nr. 18 A 19 A

P. Ø. GN. M.H.

Husordensregler for Sameiet Theresesgt. 7

Sist revidert på årsmøte 11. april 2019

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietagere og andre som er gitt tilgang til bruksenheten eller eiendommen for øvrig.

Orden

1. Seksjonseierens bruk 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.
2. Fellesarealene, dvs. de deler av eiendommen (både inne- og uteareal og rømningsveier) som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene/seksjonene, samt fortau i tilknytning til eiendommen skal holdes fri for private eiendeler, herunder søppel, renovasjonsavfall, møbler mm, med mindre styrets samtykke er innhentet. Likevel slik at sykler kan plasseres på den anviste oppstillingsplassen i bakgården og slik at barnevogner, rullatorer og rullestoler kan plasseres i fellesarealene på en slik måte at de ikke er til hinder eller ulempe for andre seksjonseiere.
3. Utvendig arrangement på bygningen, herunder montering av gjenstander ol. på fasaden, og annen bruk av fellesarealer til arrangement eller aktiviteter av permanent eller lengere karakter kan ikke foretas uten årsmøtets samtykke.
4. Hver oppgang er ansvarlig for å holde orden i eget trappeareal. Mangler eller feil skal meldes umiddelbart til styret.
5. Alle plikter å holde oppstillingsplassen for søppel i orden og rengjort. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å følge reglene for kildesortering.
6. Ved mangelfull rydding av fellesareal eller fortau i tilknytning til eiendommen og etter pålegg fra styret med en rimelig frist, kan styret besørge eiendelene fjernet, herunder ved å leie inn ekstern hjelp til rydding og bortkjøring, og kreve at den ansvarlige seksjonseieren refunderer kostnadene.
7. Portdøren og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Videre skal dører som er utstyrt med dørpumper (grunnet brannvernshensyn) ikke hindres fra å lukkes.
8. Merking av ringeklokker og postkasser skal være likt utformet og innenfor de retningslinjer som til enhver tid gis av styret.
9. Hver seksjonseier er ansvarlig for sine egne nøkler til fellesarealene og må se til at nøkler til gården ikke kommer på avveie.
10. Det er ikke tillatt å grille med åpen ild på verandaer / terrasser, kun elektrisk grill og gassgrill.
11. Hver seksjonseier plikter å holde verandaer / terrasser tilknyttet sin bruksenhet ryddig og rengjort, herunder ved nødvendig fjerning av snø / is, slik at det ikke oppstår fare for skader eller er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
12. Seksjonseier kan sette opp markiser på vindu og verandaer / terrasser tilknyttet sin bruksenhet etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, herunder stilles det krav til bruk av bestemt fargekode og utforming. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og eventuelle skader på fellesarealer som skulle oppstå som følge av markisene. Seksjonseier er også ansvarlig for nødvendig fjerning av markiser i forbindelse med vedlikehold og annet arbeid på fasaden.

Vasking av fellesareal

13. Hvis ikke annet er bestemt av årsmøtet er seksjonseiere i oppgang A og B ansvarlig for vasking av sine respektive oppganger, dvs. vasking fra avsatsen til bruksenhetene i alle etasjene. Vasking utføres annenhver uke og ansvar rullerer likt per seksjonseier. Evt. bytting av ansvar gjøres innbyrdes mellom seksjonseierne. Dersom årsmøtet har vedtatt at det skal leies hjelp til trappevask betaler seksjonen for dette som en egen post ved innbetaling av fellesutgiftene.

Generelt

14. Det skal være ro i alle boligseksjonene, næringsseksjonen og fellesarealene mellom kl. 23.00 og kl.07.00. Det er meget lytt i gården, det er derfor viktig at alle respekterer dette og utviser hensyn. Dersom det skal foregå aktivitet i seksjonen i form av selskap, oppussing eller annen aktivitet som medfører støy og ulempe for andre seksjoner skal det henges opp informasjon om dette i oppgangene som blir berørt, samt telefonnummer til kontaktperson skal opplyses.
15. Den enkelte seksjonseier plikter å informere styret om hvilke personer som tilhører bruksenheten og bruksenhetens kontaktperson inkl. dens telefonnummer i tilfelle brannalarmen utløses, samt oppdatere styret fortløpende på endringer i denne informasjonen.
16. Det er ikke lov å ha fryser eller kjøleskap i bodene eller lade elektrisk utstyr, el-sykkel, verktøy eller annet i bodene på grunn av brannfare.
17. Ved salg eller utleie, skal dette meldes sameiets styre og forretningsfører. Ved salg av bruksenheten skal seksjonseieren levere kopi egenmeldingskjema og prospekt til styret.
18. Dersom en seksjonseier foretar romdeling/ombygging av bruksenheten skal seksjonseieren i rimelig utstrekning oversende tegninger og gi informasjon om de planlagte endringene til styret, herunder skal styret informeres om plassering av vann- og kloakkrør.
19. Seksjonseierne plikter å påse at alle som til enhver tid bor i boenheten er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Dette gjelder også næringsseksjonen. Ved salg av seksjonen skal selger se til at ny eier får sameiets vedtekter og husordensregler.

Dugnad

20. Normalt gjennomføres det en dugnad per år for sameiet og det forventes at minst en person per bruksenhet stiller med mindre det foreligger saklig grunn til frafall.

Brannsikring/alarm

21. Brannalarmen plassert på eiendommen er følsom og utlufting av boenhetene gjennom hovedoppgang eller baktrapper må derfor ikke forekomme. Heller ikke røyking i oppgangene er tillatt.
22. Ved oppussing som kan medføre fint støv skal styret kontaktes i forkant for å sikre mot utløsning av brannalarmen.
23. Dersom en seksjonseier har behov for å frakoble brannalarmen i sin boenhet, grunnet oppussing eller andre årsaker, skal seksjonseieren kontakte styret. Det er ikke tillatt for en seksjonseier å frakoble brannalarm selv. Frakopling tillates i forsvarlig utstrekning og skal gjennomføres av fagfolk engasjert av styret. Den aktuelle seksjonseieren betaler kostnadene for slik frakopling samt kostnader for reparasjon av brannvarslere som en seksjonseier eller andre i hans boenhet forsettlig eller uaktsomt gjør skade på.
24. Ved utløst brannalarm skal den aktuelle seksjonseieren påse at røykkilden stanses, lufte godt ut gjennom bruksenhetens vinduer og snarlig møte opp ved brannsenteralen i oppgang A. Ved brann må alle vinduer og dører holdes lukket.

NOTAT

Oppdrag	Thereses gate 7A. Karnapp	Dokumentkode	10254138-01-RIB-NOT-02
Emne	Statisk kontroll	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Halvor Wang Opaas	Oppdragsleder	Arne Matthiasen
Kontaktperson		Utarbeidet av	Arne Matthiasen
Kopi		Ansvarlig enhet	Bygg og eiendom

SAMMENDRAG

Notatet oppsummerer forutsetninger og resultater fra statisk analyse. Med utgangspunkt i siste vedtatte forskrifter er det midtre skråstags kapasitet, overskredet med 13.6 %.

Med de samme forutsetningene som gitt i dette notat, kan karnappet brukes normalt såfremt det ikke samler seg mer enn om lag 60 cm nysnø på taket.

1 Bakgrunn

Multiconsult er engasjert av Halvor Wang Opaas for å gjøre en statisk kontroll av det eksisterende karnapp som deles med boenheten 7B.

Med bakgrunn i fra uttalelser fra Even Sætre som representant for entreprenøren, er det Frode Soløys beregninger fra 26.6.2012 som lå til grunn for utførelsen.

Multiconsults analyse vil ta utgangspunkt i forutsetninger som beskrives i disse beregninger. Dette vil da omfatte ytre mål, profildimensjoner og materialkvaliteter.

Denne analyse skal danne grunnlag for å vurdere karnappets bæredyktighet i forhold til sist vedtatte forskrifter.

2 Forutsetninger

2.1 Grensesnitt

Da det meste av de konstruktive elementer er gjemt bak kledning og derfor ikke mulige å verifisere, vil analysen ha sitt grensesnitt inn mot opplagerpunktene. Analysen vil ikke kunne uttale seg om:

- Opplagre mot murkrone fra stålkonstruksjoner, bjelkelag og søyler under limtre.
- Kapasitet i knutepunkt der stål møter stål. Det kritiske punkt er hvordan strekkstag er festet til den ytre rammen.
- Søyler under limtrebjelker i taket har tilfredstillende bæredyktighet
- Limtrebjelker i tak er innfestet slik at de motstår den horisontale strekkraft fra opphengsstagene

2	22.11.23	Nytt kapittel 3.1, endret innledende tekst.	AM	SonH	
1	3.11.2023	Formulering i kapittel 3.2 og sammendrag, endret	AM	SonH	
0	31.10.2023	Notat utarbeidet	AM	SonH	
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Ut over dette forutsettes det at kantavstand mellom gjennomgående skruer i innfestningen mot limtrebjelkene, har tilfredsstillende avstand til kant av treverket og minimum innbyrdes avstand mellom de enkelte skruer.

2.2 Konstruksjon

Basert på opplysninger fra statiske beregninger som nevnt i innledningen, består de primære delene av følgende:

- Ramme av UPE 180. Den felles bjelken mellom boenheter er i analysemodellen, erstattet med en HE180A som tilsvarer 2 stk UPE 180 som ligger rygg mot rygg
- Strekkstag $\varnothing 25$ mm
- Bjelkelag i gulv av trevirke C24 48x148 cc 600 mm
- Antall skruer fra stag mot limtre: Sidefelt = 4 stk, midtre stag = 7 stk.

Se vedlegg 2 figur 1

2.3 Lastforutsetninger

Tabellen under oppsummerer lastforutsetninger:

Last tilfelle	Verdi	Enhet	Kommentar
Egenvekt gulv	100	kg/m ²	Byggforskserien 471.031-51 samt fliser
Egenvekt glassvegger	30	kg/m ²	Byggforskserien 471.031-36 2 lags glass
Egenvekt kompakt tak	100	kg/m ²	Antatt
Egenvekt innvendig skillevegg	70	kg/m ²	Byggforskserien 471.031-61 lydisolerende vegg
Egenvekt trapp	300	kg	Antatt
Nyttelast gulv	200	kg/m ²	NS-EN 1991-1-1 Nyttelast bolig
Nyttelast trapp	200	kg	Antatt
Snølast glasstak	236	kg/m ²	NS-EN 1991-1-3 Snølast på glasstak
Snølast tett tak	280	kg/m ²	NS-EN 1991-1-3 Snølast på saltak
Vindlast			Neglisjeres da bygget har liten utbredelse

Se vedlegg 2: figurene 2 til 8.

3 Analyseresultater

Med de oppgitte forutsetninger er konstruksjonen modellert i FEM-Design. Vedlegg 2 viser inndata og utnyttelsesgrad av stålkonstruksjoner med unntak av knutepunkter.

3.1 Norske myndigheters krav til sikkerhet for konstruksjoner til boligformål

Bærende konstruksjoner i boliger skal motstå belastninger fra brukere og naturlaster.

Forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 7 og 10 krever at bygget skal ha tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og stabilitet, under den forutsatte bruk.

Standard Norge definerer belastninger basert på brukergrupper og stedlige forhold. Kapittel 2.3 i dette notat oppsummerer disse krav.

NS-EN 1990 definerer sikkerhetsnivået som skal være ivaretatt for bærekonstruksjoner i Norge.

Utdrag fra NS-EN 1990:

2.1 Grunnleggende krav

(1)P En konstruksjon skal prosjekteres og utføres på en slik måte at den under sin forutsatte brukstid, med tilstrekkelig grad av pålitelighet også ivaretar de nødvendige økonomiske hensyn, og kan:

- motstå alle påvirkninger og forhold det er påregnelig vil opptre under utførelse og bruk; og
-  tilfredsstille krav til brukbarhet for konstruksjonen eller konstruksjonsdelen.

Tilstrekkelig grad av pålitelighet oppnås ved å innføre en sikkerhetsmargin for både beregning av egenlast og for de variable laster. Kort oppsummert stiller NS EN 1990 følgende krav for denne konstruksjon:

- Den beregnede egenlast multipliseres med en faktor 1.2
- Den største av de variable lastende multipliseres med 1.5. Dette vil da gjelde snølast.
- De øvrige variable laster multipliseres med 1.05. Dette vil da gjelde nyttelast på gulv.

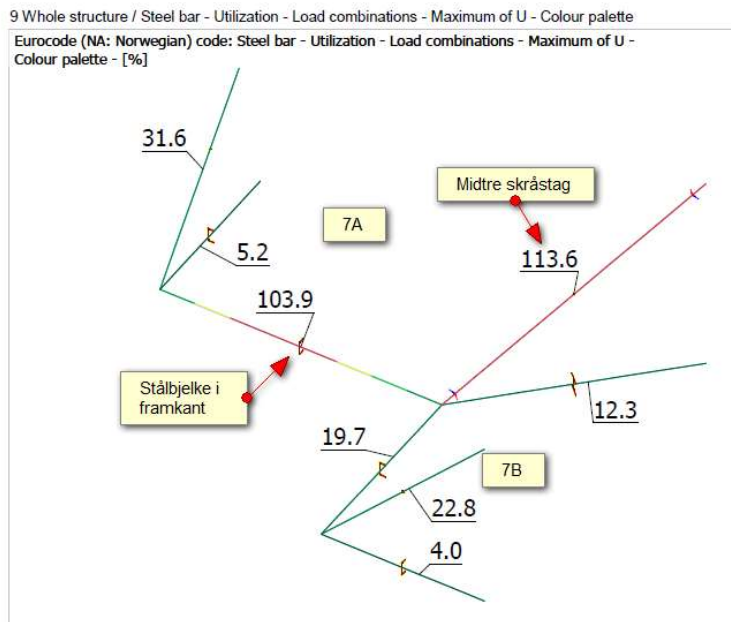
Det er viktig å merke seg at snølasten som er oppgitt av Standard Norge er den største snølast som skal legges til grunn, med en returperiode på 50 år. Dvs at det forutsettes en snølast av denne størrelse, kun opptre 1 gang i løpet av 50 år.

For å komme til den konklusjon at karnappet har tilfredsstillende bæredyktighet etter siste vedtatte forskrifter, må det påvises bæredyktighet med ett lastbilde som har returperiode på 50 år og som i tillegg er forhøyet med 50 %.

3.2 Resultater der sist vedtatte forskrifter legges til grunn

Analysen viser at det midtre skråstag og den fremre stålbjelken i boenhet 7A, ikke har tilfredsstillende kapasitet.

Figuren under viser utsnitt fra vedlegg 2:



Figur 1 Utnyttelsesgrad for stålkonstruksjonen

Bjelke i framkant:

Det er viktig å merke seg at kapasitetsoverskridelsen for stålbjelken i framkant henger sammen med U-profilets svakhet for å vippe. Profilet midtre part vil i denne situasjon, tvinges til å vri seg slik at bjelkens øvre flens klemmes innover mot bjelkelaget.

Men for denne konstruksjon er stor sannsynlighet for at trebjelkelaget fastholder bjelken mot å vippe.

Når man tar hensyn til at overskridelsen er beskjedent og at bjelken mest sannsynlig blir avstivet av trebjelkelaget, vurderes bjelken å ha tilfredsstillende bæredyktighet.

Midtre skråstag:

Det midtre stags kapasitet overskrides med 13.6 %. Innfestningen mot limtrebjelken har under de oppgitte forutsetninger, tilfredsstillende kapasitet.

3.3 Konstruksjonens kapasitet slik det står i dag

Med de samme forutsetninger og grensesnitt som beskrevet over, er det utført analyse med en lastkombinasjon der lastfaktor for nyttelast innvendig er satt til 1.0 samt at snølast er redusert til 50 %. Med dette som utgangspunkt får man en utnyttelse av det midtre skråstag på 96.5 %. Se vedlegg 2 figur 12.

Dette betyr at karnappet kan brukes normalt såfremt det ikke samler seg mer enn om lag 60 cm med nysnø på takene.

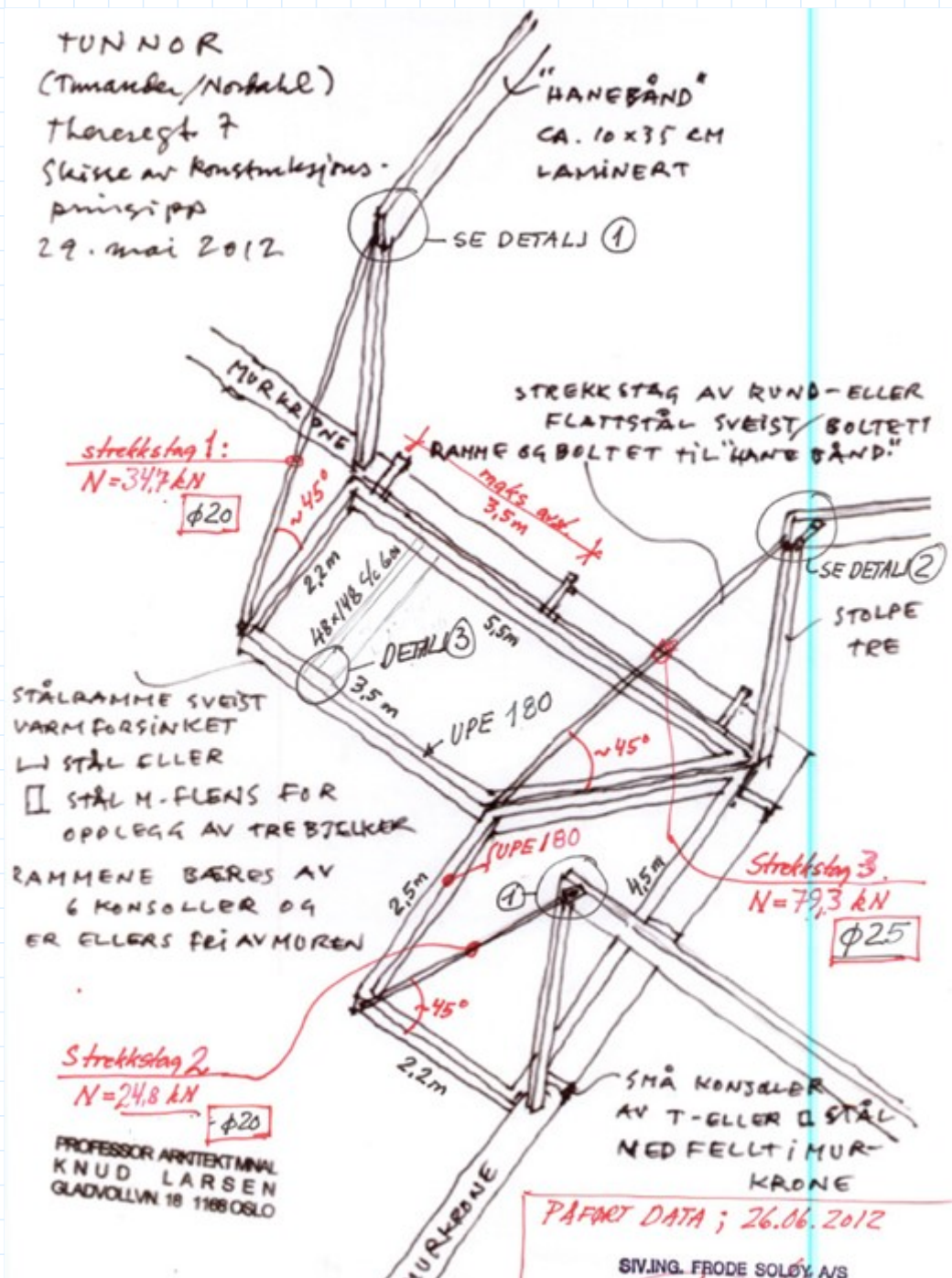
Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Thereses gate 7A. Kontroll av eksisterende karnapp

Bakgrunn.

Kunde ønsker en konstruksjonsteknisk vurdering av den eksisterende karnapps bæredyktighet, i plan 5 for nr 7A. For å få det riktige lastbildet må beregningen inkludere karnappdelen som tilhører 7B.

Geometri:



Utsnitt fra originale beregninger.



Utsnitt fra Google maps som viser prinsippet for konstruksjonen.
 Skille mellom A og B går i diagonalen.

Laster og forutsetninger:

Nyttelast gulv, bolig $q_{bol} := 2 \text{ kPa}$

Karakteristisk snølast $s_k := 3.5 \text{ kPa}$

Laveste forventede
 innetemperatur om vinteren $\theta := 18$

Varmegjennomgangs-
 koeffesient for takvindu $U_0 := 2.0$

Takvinkel $\alpha := 15$

$$C_t := \left(1 - 0.054 \cdot \left(\frac{s_k}{3.5 \text{ kPa}} \right)^{0.25} \cdot (\theta - 5) \cdot \left(\sin \left((0.4 \cdot U_0 - 0.1) \cdot \frac{\pi}{180} \right)^{0.75} \right) \right) \cdot \cos \left(2 \cdot \alpha \cdot \frac{\pi}{180} \right)$$

Termisk faktor $C_t = 0.844$

Snølast glasstak $q_{sngt} := 3.5 \text{ kPa} \cdot 0.8 \cdot C_t = 2.362 \text{ kPa}$

Snølast tak $q_{tak} := 3.5 \text{ kPa} \cdot 0.8 = 2.8 \text{ kPa}$

Nyttelast trapp $Q_{tr} := 2 \text{ kN}$

Egenlast gulv

Byggforskserien 471.031-51
 samt 1 cm flis i støp.

$$g_{gu} := 0.5 \text{ kPa} + 2 \text{ cm} \cdot 25 \text{ kN} \cdot \text{m}^{-3} = 1 \text{ kPa}$$

Egenlast glass i vegger og

tak Byggforskserien 471.031-36, 2 lags glass.

$$g_{gl} := 0.3 \text{ kPa}$$

Egenlast innervegger

Byggforskserien 471.031-61, lydisolerende vegg.

$$g_{lv} := 0.7 \text{ kPa}$$

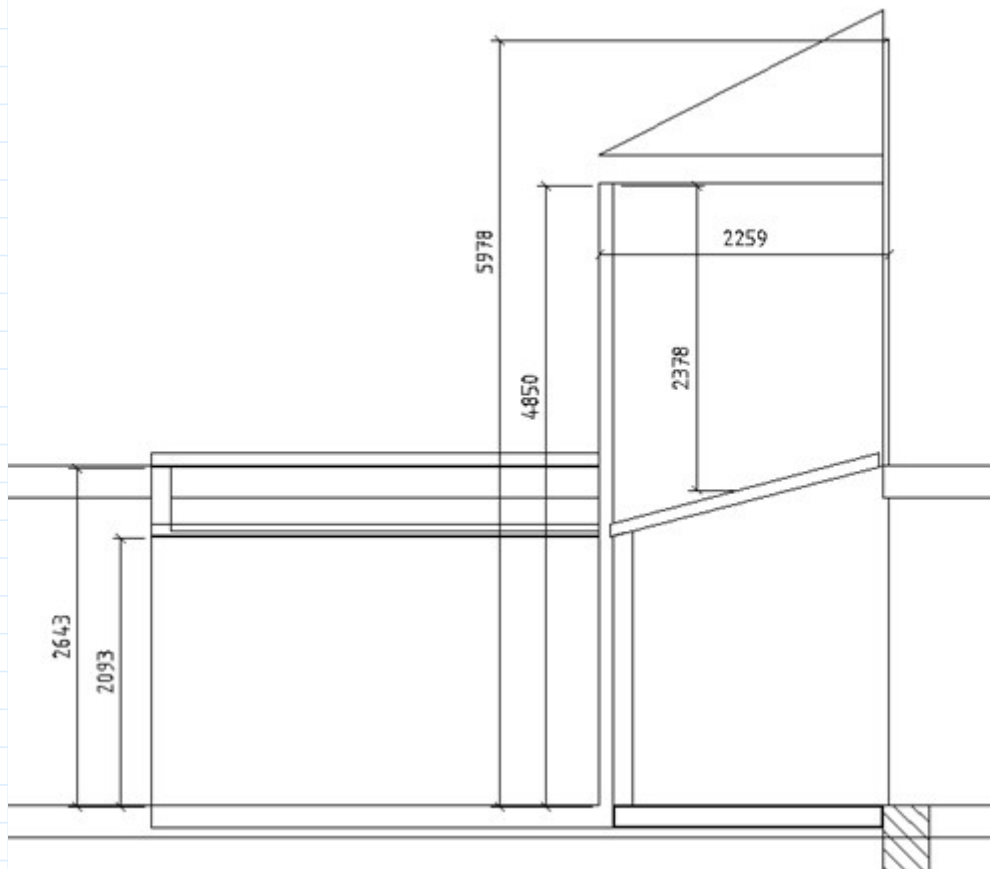
Egenlast trapp

$$G_{tr} := 3 \text{ kN}$$

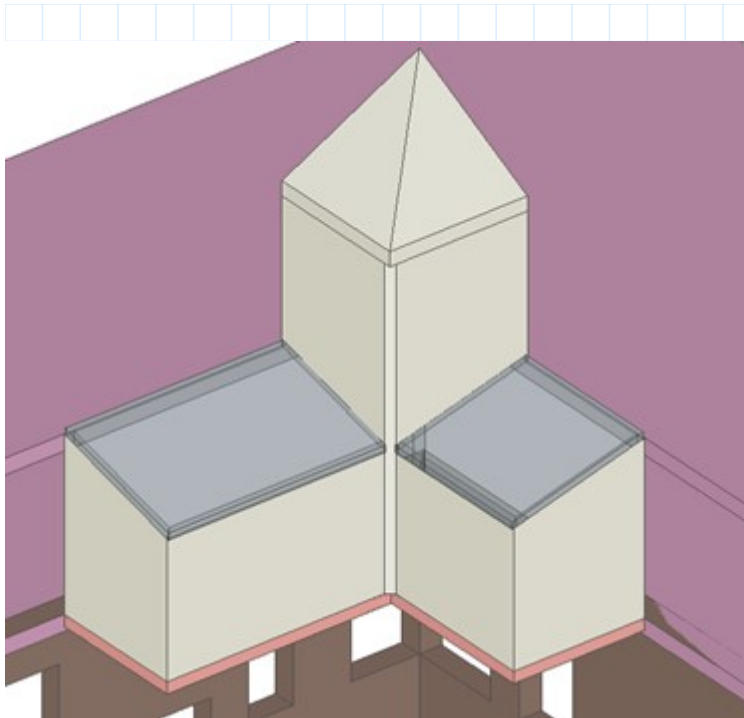
Egenlast tak

$$g_{tak} := 1 \text{ kPa}$$

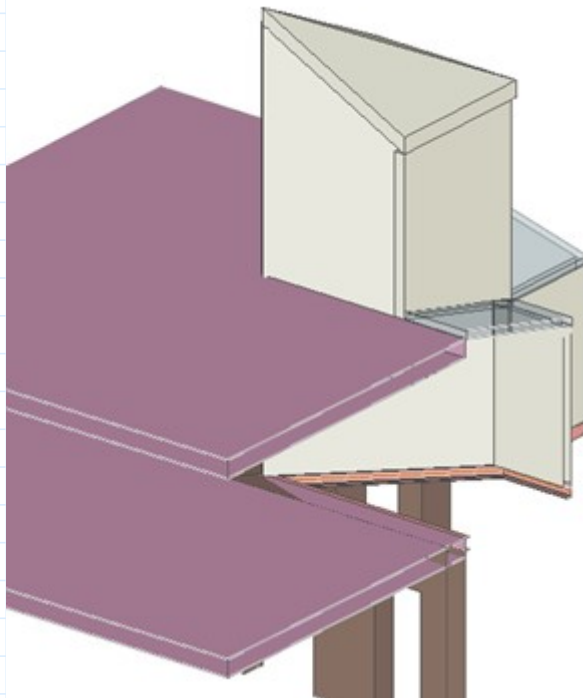
Grunnlag for laster i FEM design



Oppriss med mål



Isometri



Isometri der deler av karnappet er 'skåret' vekk. Gulv ikke vist.

Egenlastverdier til FEM Design

Egenlast gulv legges direkte inn i FEM Design

$$\text{Gavlvegger} \quad \begin{bmatrix} 2.1 \\ 2.65 \end{bmatrix} m \cdot g_{gl} = \begin{bmatrix} 0.63 \\ 0.795 \end{bmatrix} \frac{kN}{m}$$

$$\text{Vegg i leilighetsskille} \quad \begin{bmatrix} 4.85 \\ 5.98 \end{bmatrix} m \cdot g_{lv} = \begin{bmatrix} 3.395 \\ 4.186 \end{bmatrix} \frac{kN}{m}$$

$$\text{Langvegg} \quad 2.1 m \cdot g_{gl} = 0.63 \frac{kN}{m}$$

$$\text{Tak mot langvegg} \quad \frac{2.3 m}{2} \cdot g_{gl} = 0.345 \frac{kN}{m}$$

$$\text{Punktlast fra endevegger i planet over} \quad \frac{2.3 m}{2} \cdot 2.4 m \cdot 2 \cdot g_{gl} = 1.656 kN$$

$$\text{Punktlast fra tak over øvre etasje} \quad \frac{2.3 m \cdot 2.3 m}{4} \cdot g_{tak} = 1.323 kN$$

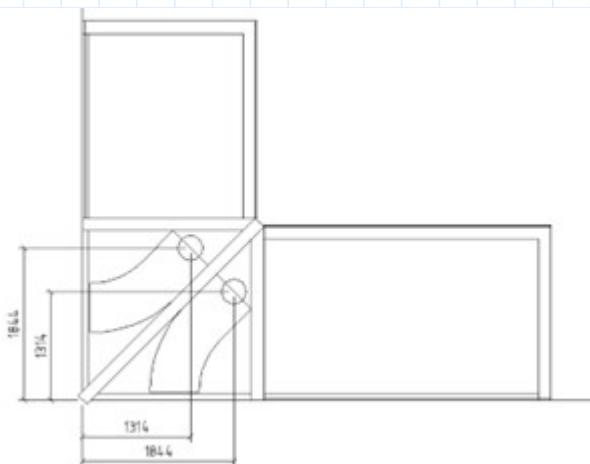
Punktlast fra trapp legges direkte inn i FEM Design

Nyttelast

Nyttelast på gulv legges direkte inn i FEM Design

$$\text{Linjelast fra tak ved langvegger} \quad \frac{2.3 m}{2} \cdot q_{sngt} = 2.717 \frac{kN}{m}$$

$$\text{Punktlast fra tak i etasjen over} \quad \frac{2.3 m \cdot 2.3 m}{4} q_{tak} = 3.703 kN$$



Statisk analyse utføres i FEM design. Se vedlegg 2

Laster legges inn som gitt i dette dokument. Materialkvalitet for valseprofiler legges inn som st355. Rundstål legges inn med kvalitet st235. Se vedlegg 1 som er de originale beregninger.

Det er rimelig å anta at valseprofilene er av kvalitet st355 da det normalt ikke leveres annet st355 i 2012.

Det oppstår kapasitetsoverskridelse i fremre bjelke og i den midtre opphengsstav. Se vedlegg 2 side 8, øvre figur.

Innfestning av skråstag i limtrebjelker

For stag i gavlene er det foreskrevet 4 stk M16 gjennomgående skruer med stålplater på hver side av limtre

For stag i midten er det foreskrevet 7 stk M16 gjennomgående skruer med stålplater på hver side av limtre

Vedlegg 3 side 3 til 5, viser beregning av skrueforbindelser stål mot tre med doble laskeflater.

Kapasitet pr skjærflate pr forbindelse er:

$$F_{VRk} := 14.9 \text{ kN}$$

Klimaklasse 2

Lastvarighetsklasse Mellom langtidslast

Materialfaktor limtre $\gamma_m := 1.25$

Fasthetsfaktor $k_{mod} := 0.8$

Kapasitet for innfestningene $F_{sfd} := \left[\frac{4}{7} \right] F_{VRk} \cdot 2 \cdot \frac{k_{mod}}{\gamma_m} = \left[\frac{76.288}{133.504} \right] \text{ kN}$

Under forutsetning av at krav:

- til avstander mellom gjengestag og sidekanter til trevirke

- til gjengestengenes innbyrdes avstand

er ivare tatt, har innfestningen tilfredsstillende kapasitet.

Innfestningene er pr skrivende stund innkledd, og det kan derfor ikke gjøres innmålinger på stedet.

Bjelkelag av 48x148 cc 600mm

Vedlegg 4 viser at bjelkelaget har tilstrekkelig kapasitet.

frode soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88

Byggverk as

Theresesgt. 15 A+B

Karnapper

SAK: 1252.01

DATO: 26.06.2012

SIDE: 1

Beregninger er utført med grunnlag i tegning fra ark Knud Larsen, og mål er hentet fra plan tegning i 1:50; målt på tegning.

Belastninger; forutsetter forskriftsmessig snølast som dimensjonerende last på tak.

NB! ingen påstøp på balkongdekket!

$$q = 1,2 \cdot 1,0 + 1,5 \cdot 3,5 \cdot 0,8 = \underline{5,4 \text{ kN/m}^2}$$

Spenn

Trebjelke laget

Bjelker c/c 600. $L = 2,2 \text{ m}$

$$V_{100 \text{ tak}} = \frac{1}{2} 5,4 \cdot 2,2 \approx \underline{6,0 \text{ kN}}$$

$$M_{100} = \frac{1}{8} 5,4 \cdot 2,2^2 = \underline{3,27 \text{ kNm}}$$

Med trekvalitet T24 og 48x198 c/c 600 blir:

$$M_{d_{100}} = 313,6 \cdot 10^3 \cdot \frac{1}{0,6} \cdot \frac{16}{1,21} \cdot 10^{-6} = \underline{6,9 \text{ kNm}} > M_{100}$$

$$\gamma_m = 1,21$$

Tilsvarende for 48x148 c/c 600:

$$M_{d_{100}}' = 175,2 \cdot 10^3 \cdot \frac{1}{0,6} \cdot \frac{16}{1,21} \cdot 10^{-6} = \underline{3,86 \text{ kNm}}$$

som også er større enn M_{100}

Entreprenør kan velge mellom

$\left. \begin{array}{l} 48 \times 148 \\ 48 \times 173 \\ 48 \times 198 \end{array} \right\} \text{ c/c } 600$

frode soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88

Byggverk as
Theresesgt. 15 A+B
Karnapper

SAK: 1252.01

DATO: 26.06.2012

SIDE: 1A

Gulv i karnapp

Dette får mindre last enn
snolasten på taket.

Bruker samme bjelkelag som
i taket : 48x148 c/c 600

For beregning av
last på front bjelke:

$$q_{\text{gulv}} = 1,2 \cdot 1,2 + 1,5 \cdot 2,0 = \underline{4,5}$$

$$V_{100_{\text{gulv}}} = \frac{1}{2} 4,5 \cdot 2,2 = \underline{4,95 \text{ kN/m}} \rightarrow 5,0 \text{ kN/m}$$

Vekt av glassfasade:

$$g = 1,2 \cdot 1,0 \cdot 2,5 = \underline{3,0 \text{ kN/m}}$$

frode soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88

Theresesgt. 15 A+B

SAK: 1252.01

DATO: 26.06.2012

SIDE: 2

Stålrammene.

Bjelken i forkant blir dimen-
sjonerende. Største spennvidde
målt til 3,5 m

Bjelkelasten:

$$q_{bj} = V_{100\text{ tak}} + V_{100\text{ gulv}} + \text{fasade} = 6,0 + 5,0 + 3,0 = 14,0 \text{ kN/m}$$

Bjelkeberegning:

$$V_f = \frac{1}{2} 14 \cdot 3,5 = \underline{24,5 \text{ kN}}$$

$$M_f = \frac{1}{8} 14 \cdot 3,5^2 = \underline{21,5 \text{ kNm}}$$

$$W_{NS235} = \frac{21,5 \cdot 1,15}{0,235} = \underline{105 \cdot 10^3 \text{ mm}^3}$$

UPE 160 har $114 \cdot 10^3$
og kan brukes

UPE 180

For å sikre mot ubehagelig
~~at~~ sikket anrendes

$$\text{UPE 180 med } \underline{W_x = 150 \cdot 10^3 \text{ mm}^3}$$

Strekkstagene:

Stag 1:

$$N = \frac{V_f}{\cos 45^\circ} \approx \underline{34,7 \text{ kN}}$$

$$A_{\text{stål S235}} = \frac{34,7 \cdot 10^3 \cdot 1,15}{235} = \underline{170 \text{ mm}^2}$$

Anbefaler å bruke rundstål $\phi 20$
($A_s = 314 \text{ mm}^2$)

$$N_d = 314 \cdot 235 \cdot \frac{1}{1,15} \cdot 10^{-3} = \underline{64,1 \text{ kN}}$$

$\phi 20$

frøde soløyas

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88

Theresesgt. 15 A+B

SAK: 1252.01

DATO: 26.06.2012

SIDE: 3

Strekstag 2

$$\text{Last: } N \cong 34,7 \frac{2,5}{3,5} = \underline{24,8 \text{ kN}}$$

Bruker samme stag som for nr. 1.
 $\phi 20$ $N_d = 64,1 \text{ kN}$

Strekstag 3

$$\begin{aligned} \text{Last: } N_3 &= N_1 + N_2 + 2,0 \cdot 2,0 (5,4 + 4,5) \frac{1}{2} \\ &= 34,7 + 24,8 + 19,8 = \underline{79,3 \text{ kN}} \end{aligned}$$

$\phi 25$ An kapasitet:

$$N_d = 491 \cdot 235 \frac{1}{1,15} 10^{-3} = \underline{100 \text{ kN}}$$

Anbefalt minst $\phi 25$

Flattets 10-50
har: $N = 500 \cdot 235 \frac{1}{1,15} 10^{-3} \cong \underline{100 \text{ kN}}$

Innfesting av strekkstag i hanebjelker:

Forutsetter "gaffel" løsning og dobbelt snittet forbindelse stål/terc. Hanebånd er angitt med dimensjon ca. $10 \times 35 \text{ cm}$. Bruker 90 mm som tykkelse.

For M16 mutterskruer fåes følgende alternative kapasiteter:

$$F_1 = 15 \cdot 0,75 \cdot 90 \cdot 16 \cdot 10^{-3} = \underline{16,2 \text{ kN}}$$

$$(F_2 = 30 \cdot 0,75 \cdot 90 \cdot 16)$$

$$F_3 = (5 \cdot 0,75 \cdot 90 \cdot 16 + 28 \cdot 16^2) 10^{-3} = \underline{12,56 \text{ kN}}$$

$$\text{DIM} \longrightarrow \underline{F_4} = 52 \cdot 16^2 \sqrt{0,5(0,75+0,75)} \cdot 10^{-3} = \underline{11,5 \text{ kN}}$$

frøde soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88

Theresesgt. 15 A+B

SAK: 1252.01

DATO: 26.06.2012

SIDE: 4

Innfesting av strekkstag fortsatt:

For stag 1 og 2: 4 stk M16 har

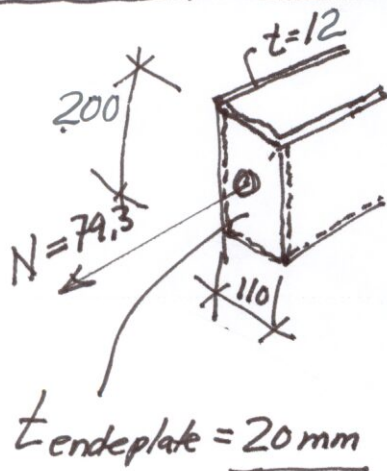
$$N_d = 4 \cdot 11,5 = \underline{\underline{46,0 \text{ kN}}} > N = \underline{\underline{34,7 \text{ kN}}}$$

For stag 3:

7 stk M16 har:

$$N_d = 7 \cdot 11,5 = \underline{\underline{80,5 \text{ kN}}} > N = \underline{\underline{79,3 \text{ kN}}}$$

Innfestingsbeslagene i topp:



Beregnes for strekkstag nr. 3
med last $N = \underline{79,3 \text{ kN}}$

Endeflaten må kontrolleres for
moment:

$$M_y = 79,3 \cdot 0,11 \cdot \frac{1}{4} = \underline{2,18 \text{ kNm}}$$

Med mål på figur blir:

$$W_{\text{endeplate}} = \frac{1}{6} (200 - 26) \cdot 20^2 \\ = 11,6 \cdot 10^3 \text{ mm}^3$$

$$\text{og } M_d = 11,6 \cdot 10^3 \cdot \frac{235}{1,15} \cdot 10^{-6} \\ = \underline{\underline{2,37 \text{ kNm}}} > M_y$$

TUNNOR
(Tunander/Nordahl)

Thereseget 7

Skisse av konstruksjons-
prinsipp

29. mai 2012

"HANE BÅND"
CA. 10 x 35 CM
LAMINERT

SE DETALJ ①

Strekktag 1:

$N = 34,7 \text{ kN}$

$\phi 20$

$\sim 45^\circ$

2,2m

48 x 148 4/6m

DETALJ ③

3,5m

UPE 180

5,5m

STREKKSTAG AV RUND-ELLER
FLATTSTÅL SVEIST/BOLTET I
RAMME OG BOLTET TIL "HANE BÅND"

maks avst.
3,5m

SE DETALJ ②

STOLPE
TRE

STÅLRAMME SVEIST
VARM FORSINKET
I STÅL ELLER

□ STÅL H-FLENS FOR
OPPLEGG AV TREBETELER

RAMMENE BÆRES AV
6 KONSOLLER OG
ER ELLERS FRÅ MUREN

Strekktag 2

$N = 24,8 \text{ kN}$

$\phi 20$

2,2m

$\sim 45^\circ$

2,5m

①

UPE 180

4,5m

Strekktag 3

$N = 79,3 \text{ kN}$

$\phi 25$

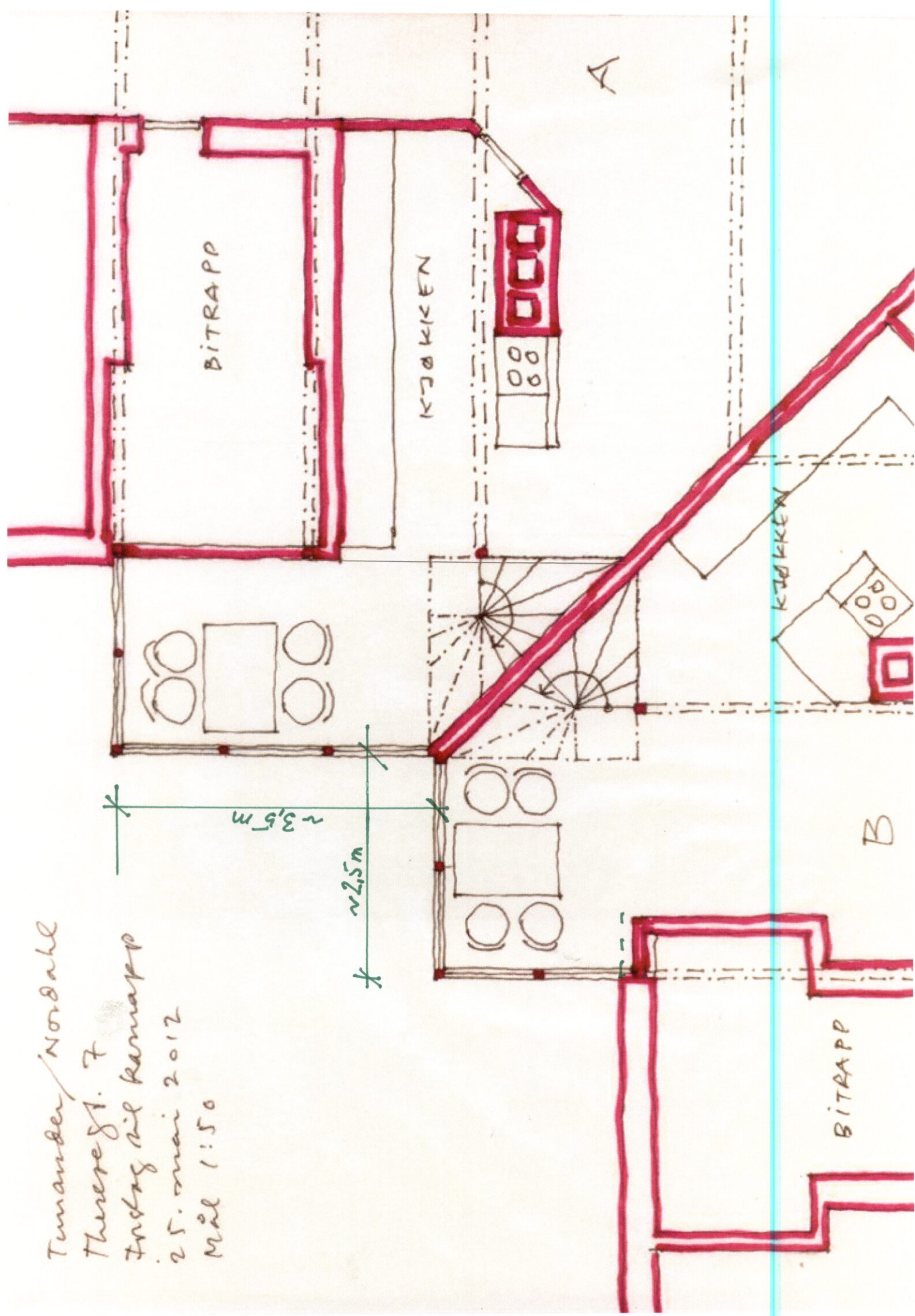
SMÅ KONSOLLER
AV T-ELLER □ STÅL
MED FELT I MUR-
KRONE

PROFESSOR ARKTEKTMAN
KNUD LARSEN
GLADVOLLVN 18 1168 OSLO

PAFØRT DATA ; 26.06.2012

SIV.ING. FRODE SOLOV A/S

Tunnanen / Nordahl
 Therese J. 7
 Tøsting til kammer
 25. mai 2012
 Mål 1:50



frode soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88



BYGGVERK AS

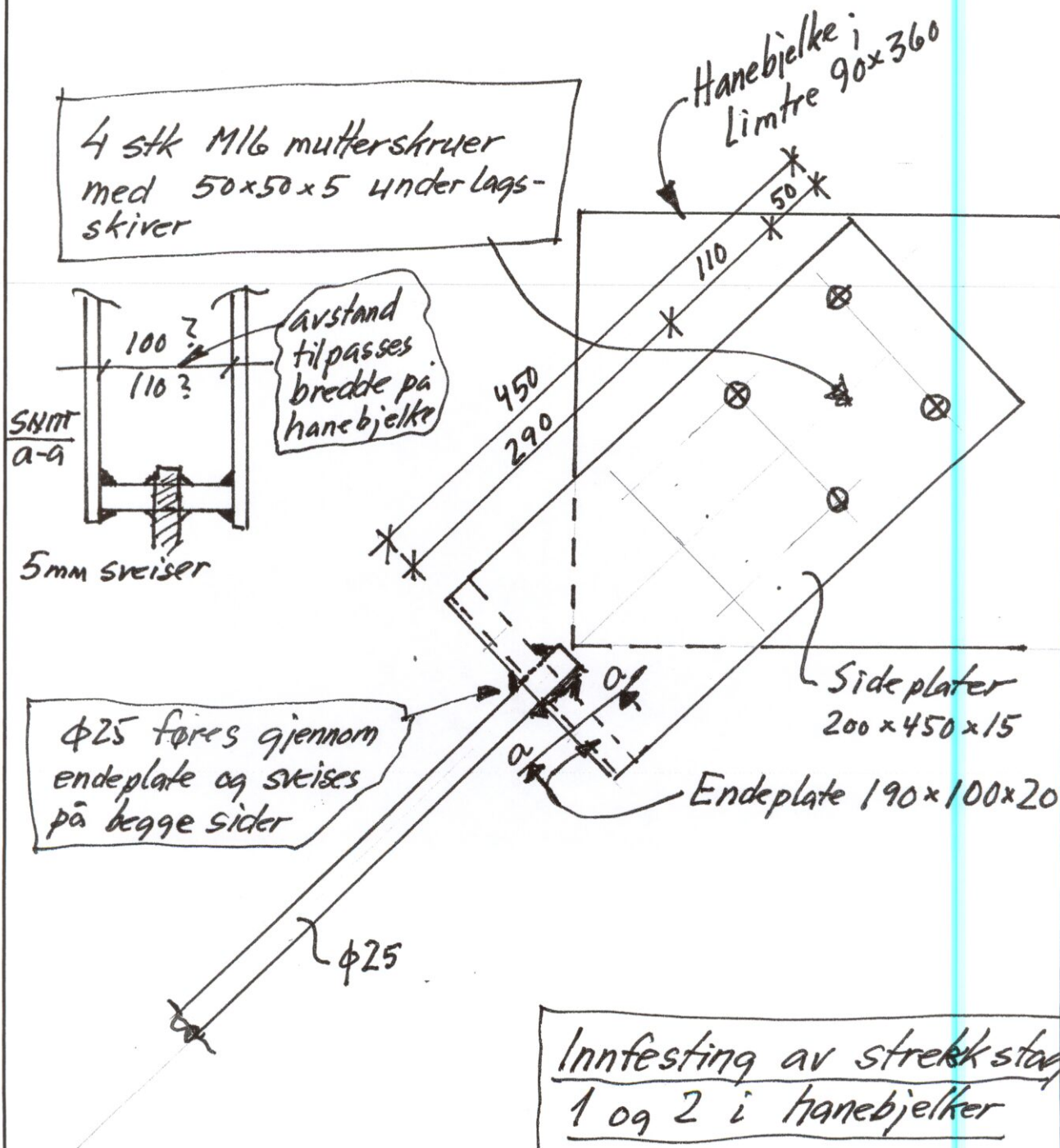
Theresesgt. 15 A+B

Karnapper

SAK: 1252.01

DATE: 26.06.2012

SIDE: DETALJ 1.



frøde soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88



BYGGVERK AS

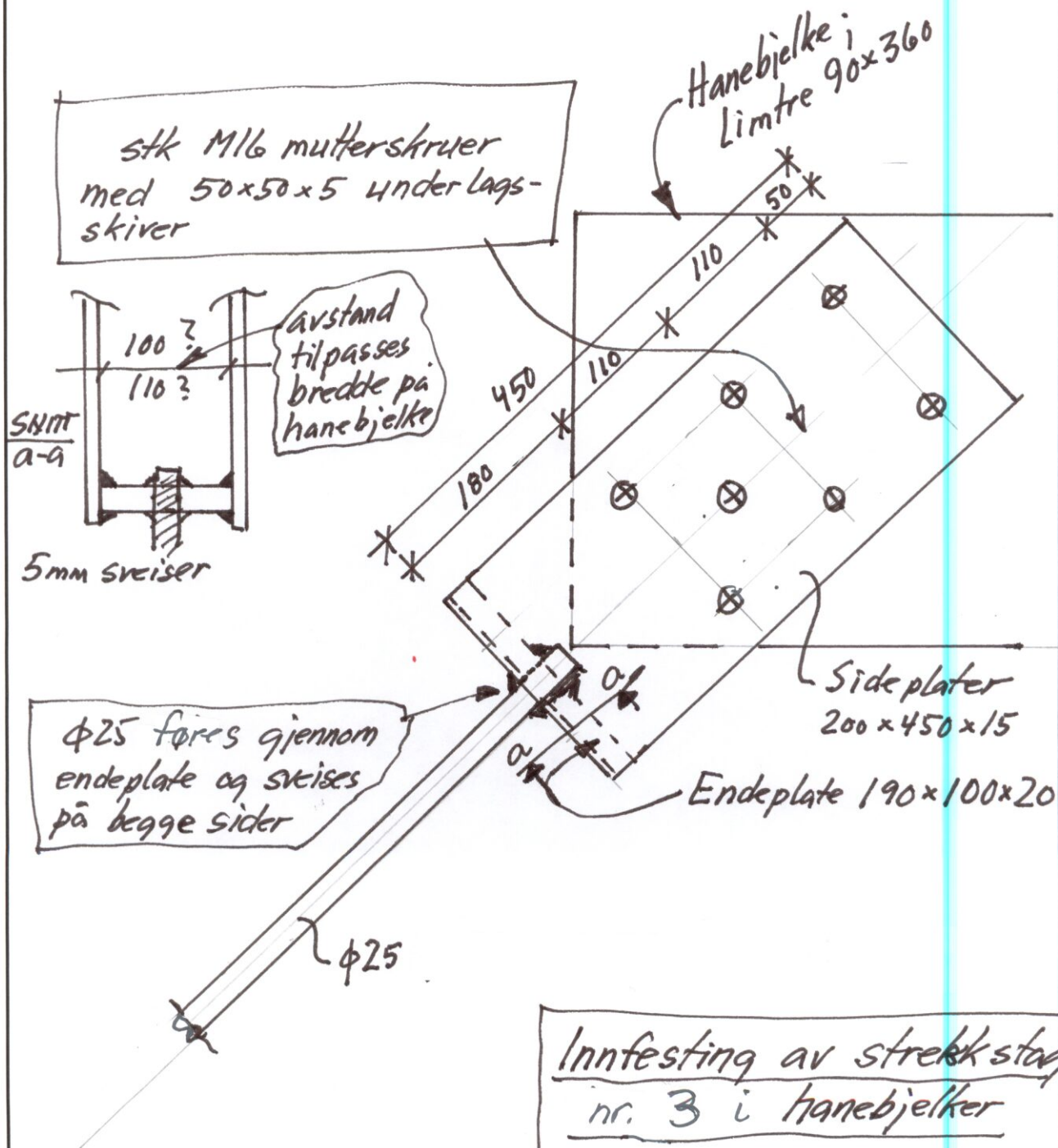
Theresesgt. 15 A+B

Karnapper

SAK: 1252.0/

DATO: 26.06.2012

SIDE: DETALJ 2



frøde soløy as

RÅDGIVENDE INGENIØRER
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88

Handwritten signature

BYGGVERK as

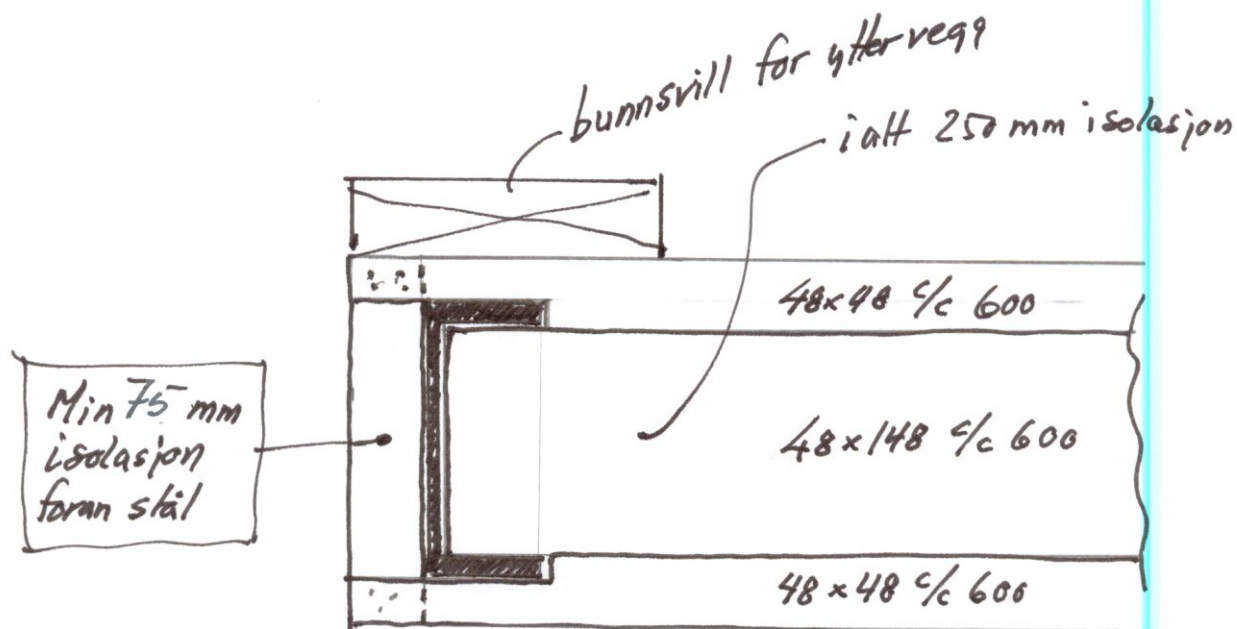
Theresesgt. 15 A+B

Karnapp.

SAK: 1252.01

DATO: 26.06.2012

SIDE: DETALI 3.

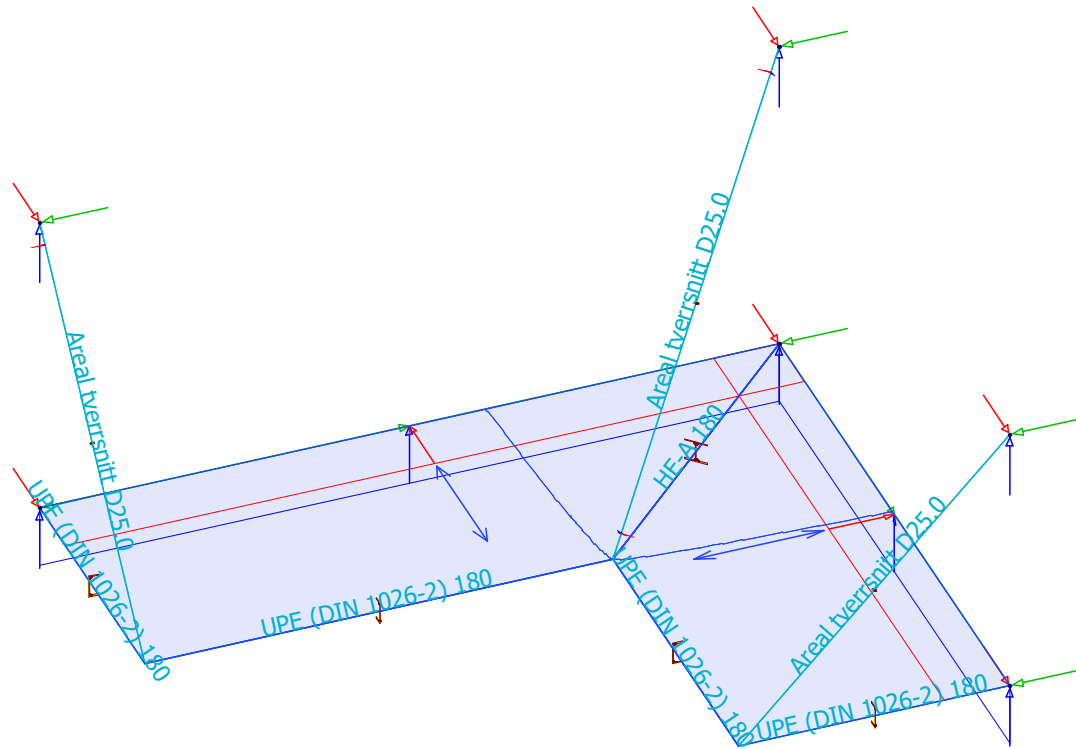


DETALI GULVBELKER / STÅLBELKE

1:5

1 Whole structure

Eurocode (NA: Norwegian)



Beams

ID	Material	Section, start	Section, end	Ecc(x'), start	Ecc(y'), start	Ecc(z'), start	Ecc(x'), end
[-]	[-]	[-]	[-]	[m]	[m]	[m]	[m]
B.1.1	S 355	UPE (DIN 1026-2) 180	UPE (DIN 1026-2) 180	0.000	0.000	0.000	0.000
B.2.1	S 355	UPE (DIN 1026-2) 180	UPE (DIN 1026-2) 180	0.000	0.000	0.000	0.000

Ecc(y'), end	Ecc(z'), end	Ecc. mode.	Ecc. crack.	Sp. cond.	Ep. cond.	Sp. stiffness, e,x'	Sp. stiffness, e,y'
[m]	[m]	[-]	[-]	[-]	[-]	[kN/m]	[kN/m]
0.000	0.000	Release at END	No	FFFFFF	FFFFFF	Fixed	Fixed
0.000	0.000	Release at END	No	FFFFFF	FFFFFF	Fixed	Fixed

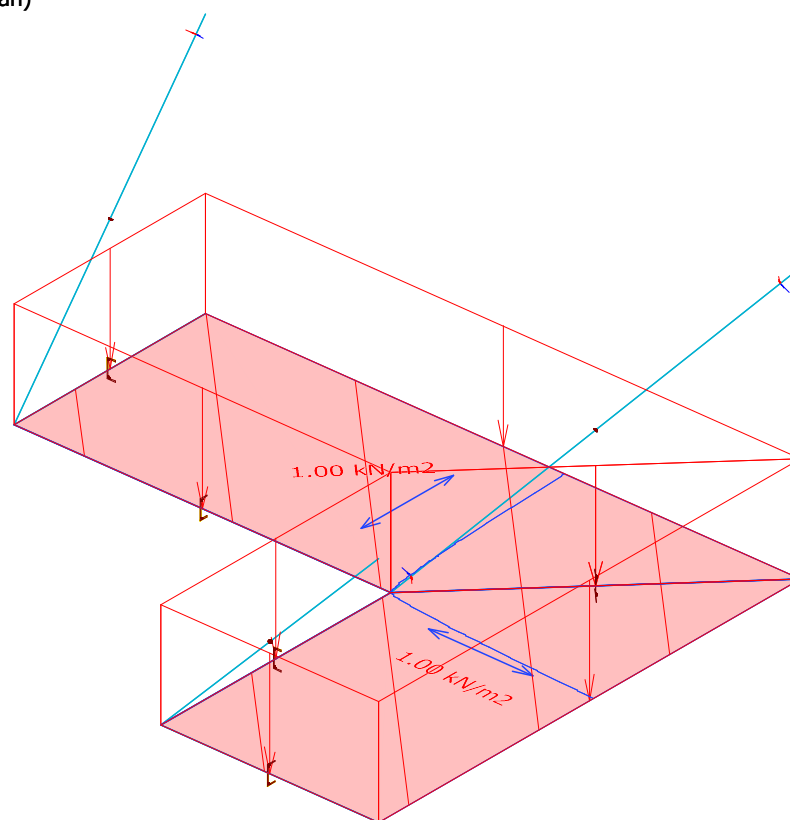
Sp. stiffness, e,z'	Sp. stiffness, phi,x'	Sp. stiffness, phi,y'	Sp. stiffness, phi,z'	Ep. stiffness, e,x'	Ep. stiffness, e,y'
[kN/m]	[kNm/rad]	[kNm/rad]	[kNm/rad]	[kN/m]	[kN/m]
Fixed	Fixed	Fixed	Fixed	Fixed	Fixed
Fixed	Fixed	Fixed	Fixed	Fixed	Fixed

Ep. stiffness, e,z'	Ep. stiffness, phi,x'	Ep. stiffness, phi,y'	Ep. stiffness, phi,z'	Calculation type	Stiff. mod. r1
[kN/m]	[kNm/rad]	[kNm/rad]	[kNm/rad]	[-]	[-]
Fixed	Fixed	Fixed	Fixed	All	1.000
Fixed	Fixed	Fixed	Fixed	All	1.000

Stiff. mod. r2	Stiff. mod. r3	Stiff. mod. r4	Stiff. mod. r5	Stiff. mod. r6
[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

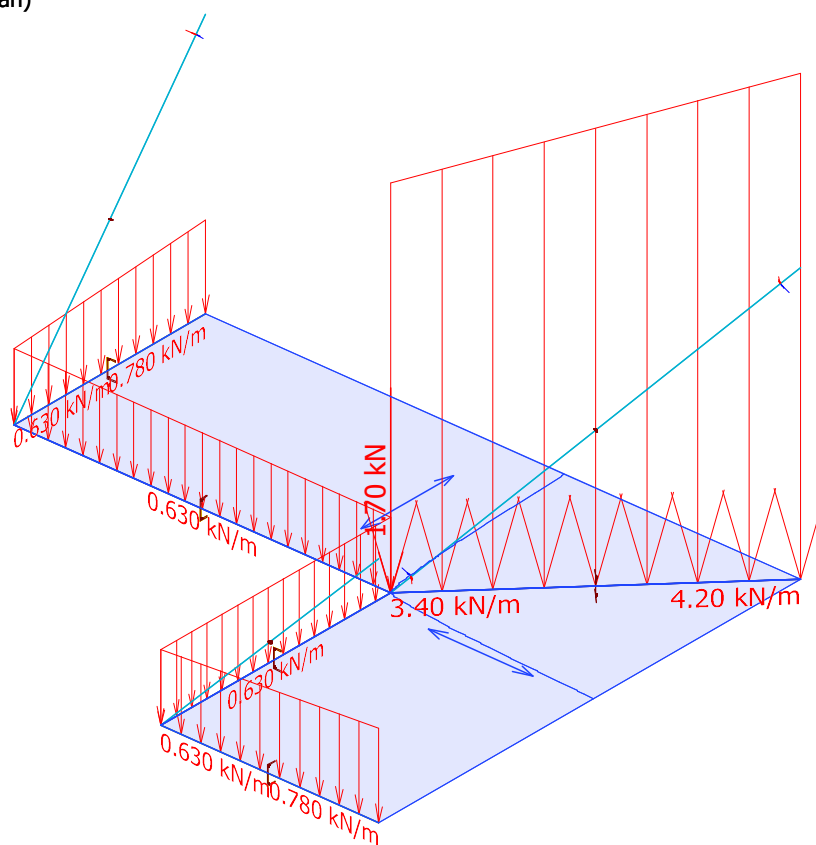
2 Whole structure / Egenlast gulv

Eurocode (NA: Norwegian)



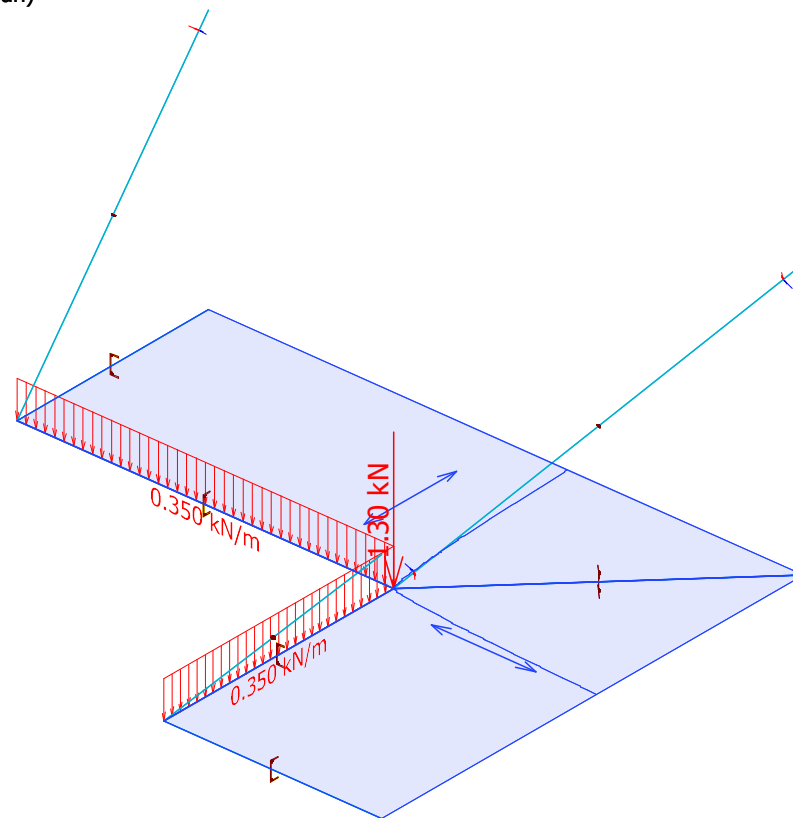
3 Whole structure / Egenlast vegger

Eurocode (NA: Norwegian)



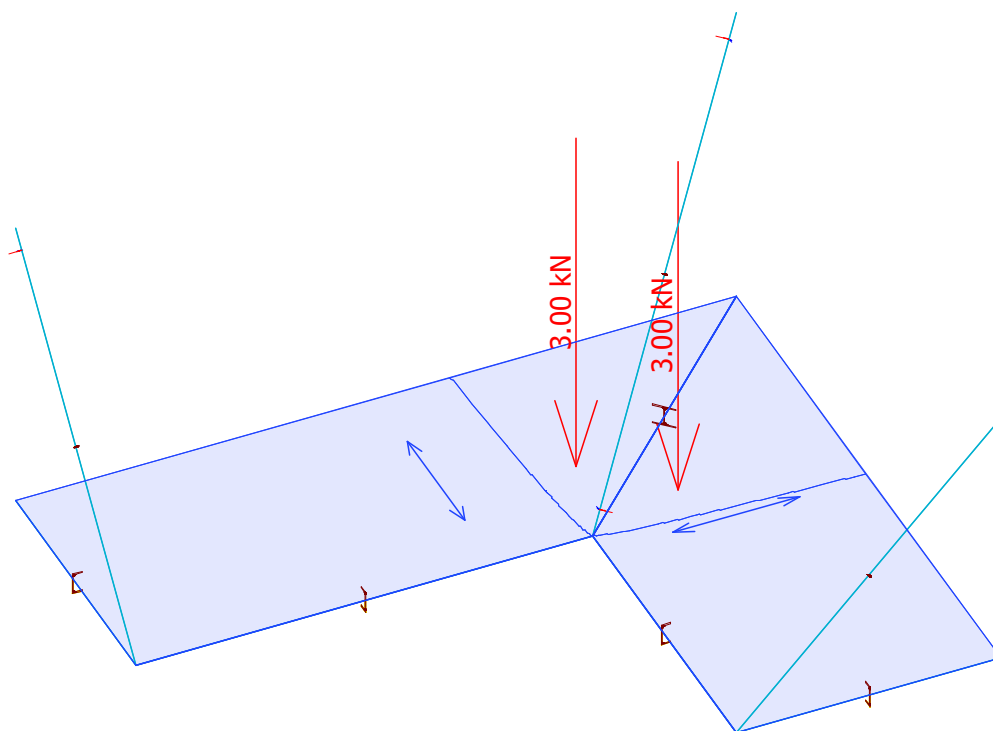
4 Whole structure / Egenlast tak

Eurocode (NA: Norwegian)



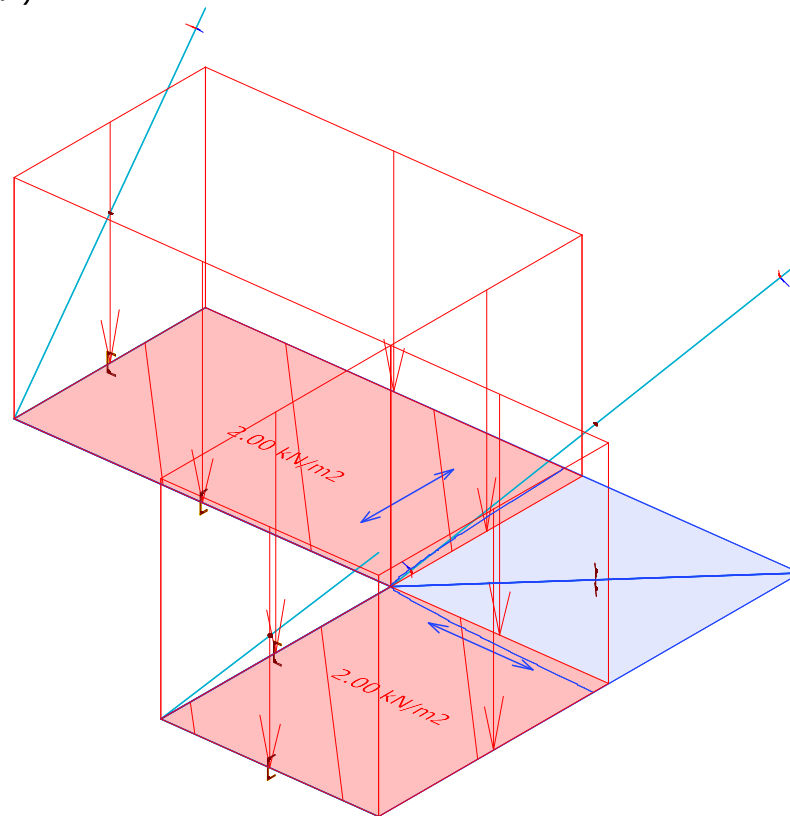
5 Whole structure / Egenlast trapp

Eurocode (NA: Norwegian)



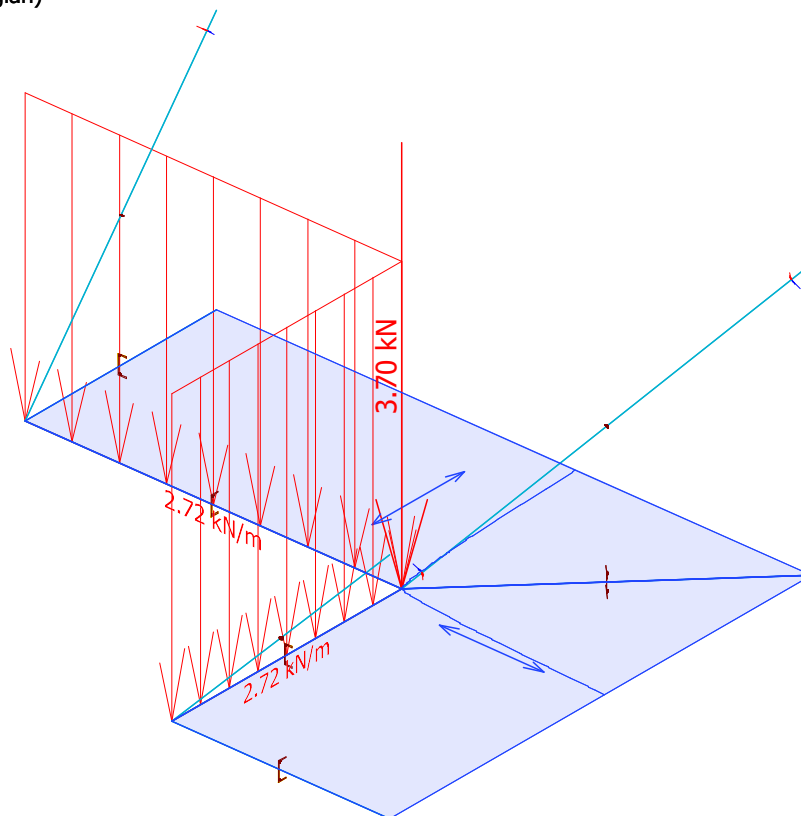
6 Whole structure / Nyttelast gulv

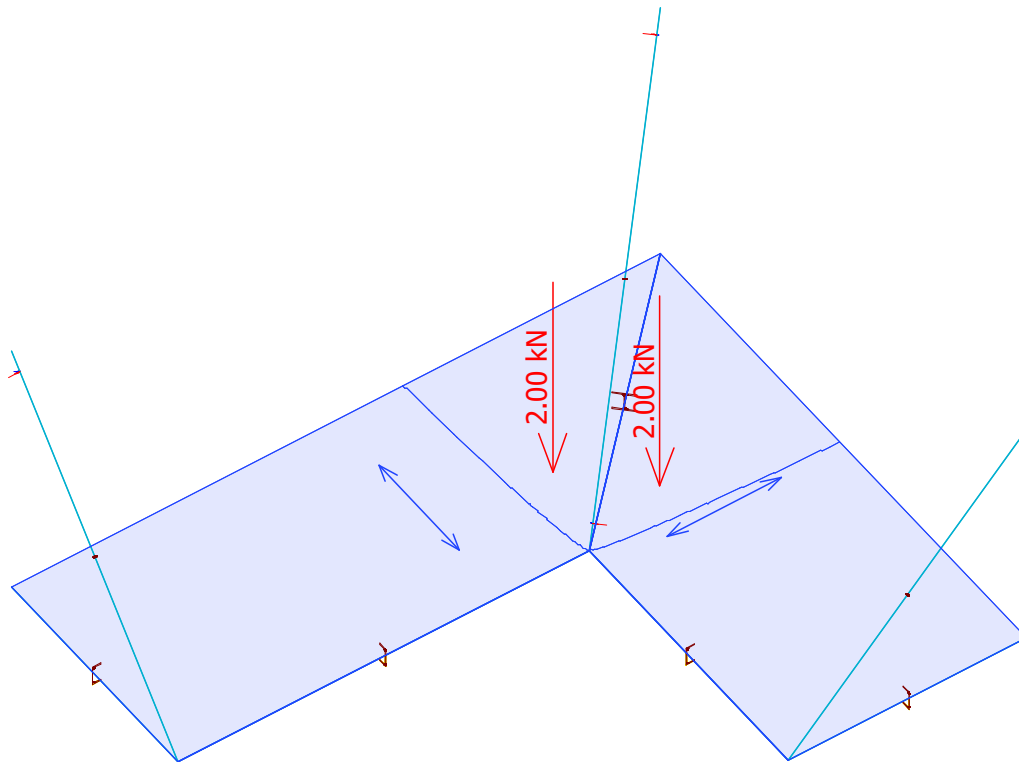
Eurocode (NA: Norwegian)



7 Whole structure / Snølast

Eurocode (NA: Norwegian)





Load cases

No.	Name	Type	Duration class
1	Egenlast stål	+Struc. dead load	Permanent
2	Egenlast gulv	Ordinary	Permanent
3	Egenlast vegger	Ordinary	Permanent
4	Egenlast tak	Ordinary	Permanent

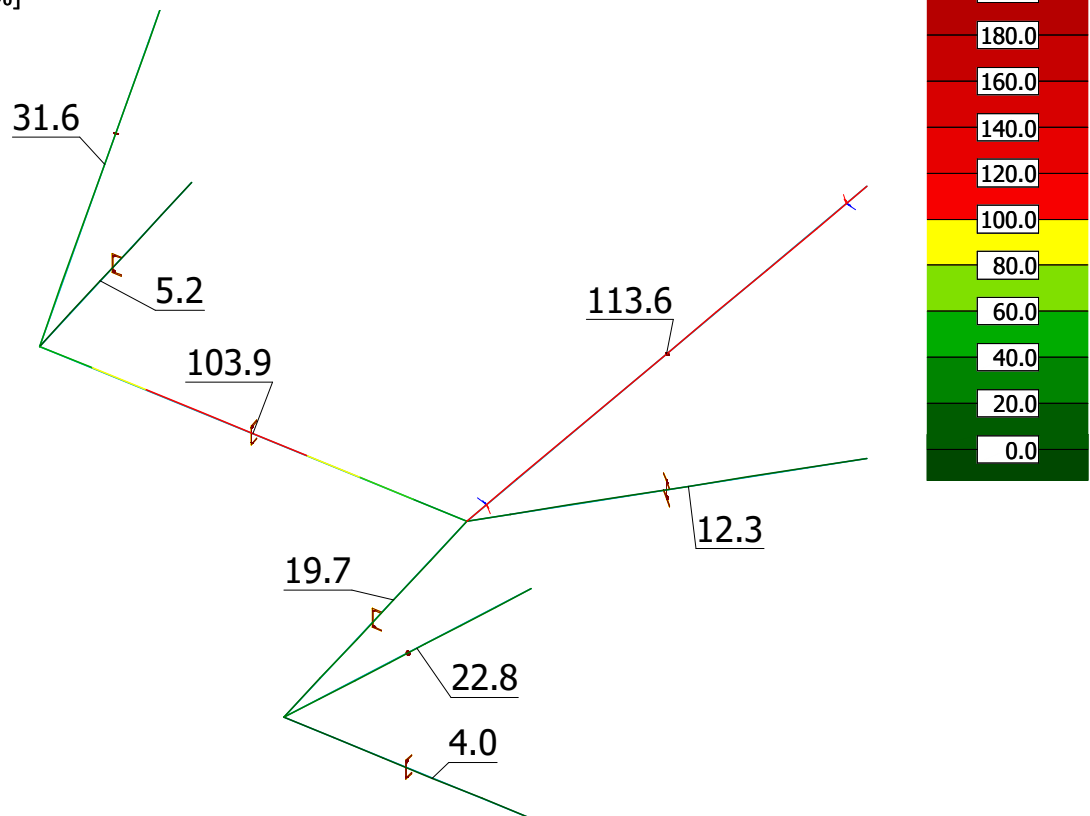
No.	Name	Type	Duration class
5	Egenlast trapp	Ordinary	Permanent
6	Nyttelast gulv	Ordinary	Permanent
7	Snølast	Ordinary	Permanent
8	Nyttelast trapp	Ordinary	Permanent

Load combinations

No.	Name	Type	Factor	Load cases
1	Bruksgrense	Frequent	1.000	Egenlast stål (+Struc. dead load)
			1.000	Egenlast gulv
			1.000	Egenlast vegger
			1.000	Egenlast tak
			1.000	Egenlast trapp
			1.000	Nyttelast gulv
			1.000	Snølast
			1.000	Nyttelast trapp
			1.000	Nyttelast trapp
2	Bruddgrense	Ultimate	1.200	Egenlast stål (+Struc. dead load)
			1.200	Egenlast gulv
			1.200	Egenlast vegger
			1.200	Egenlast tak
			1.200	Egenlast trapp
			1.050	Nyttelast gulv
			1.500	Snølast
			1.050	Nyttelast trapp
			1.050	Nyttelast trapp
3	Reduseret snø	Ultimate	1.200	Egenlast stål (+Struc. dead load)
			1.200	Egenlast gulv
			1.200	Egenlast vegger
			1.200	Egenlast tak
			1.200	Egenlast trapp
			1.000	Nyttelast gulv
			0.500	Snølast
			1.500	Nyttelast trapp
			1.500	Nyttelast trapp

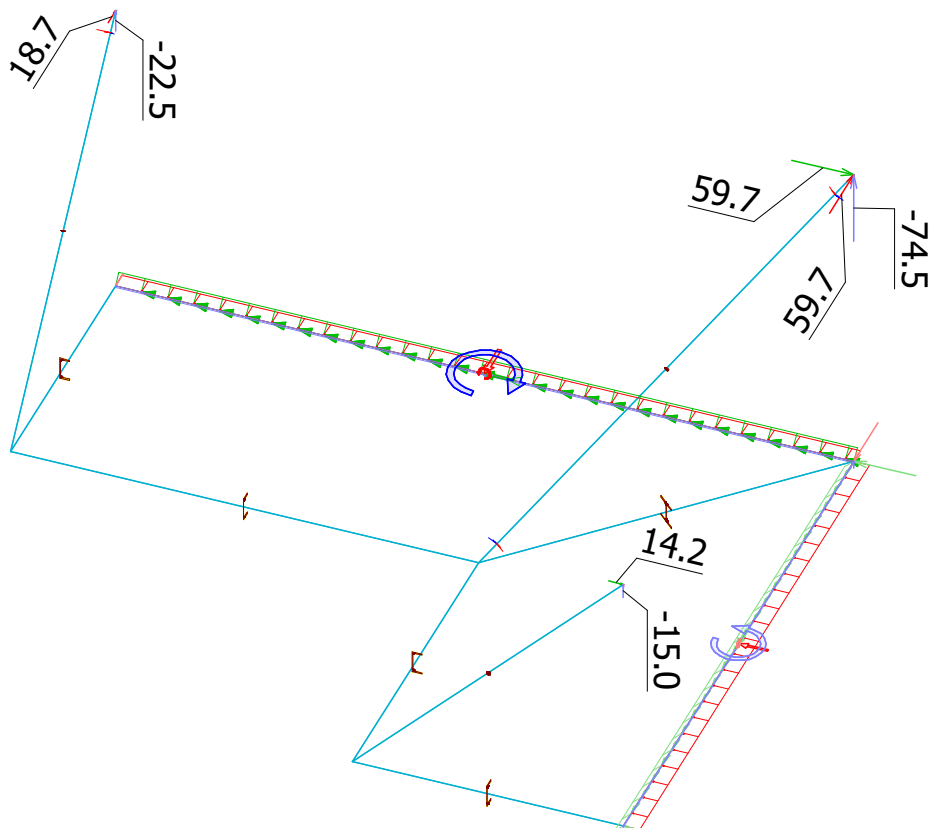
9 Whole structure / Steel bar - Utilization - Load combinations - Maximum of U - Colour palette

Eurocode (NA: Norwegian) code: Steel bar - Utilization - Load combinations - Maximum of U - Colour palette - [%]



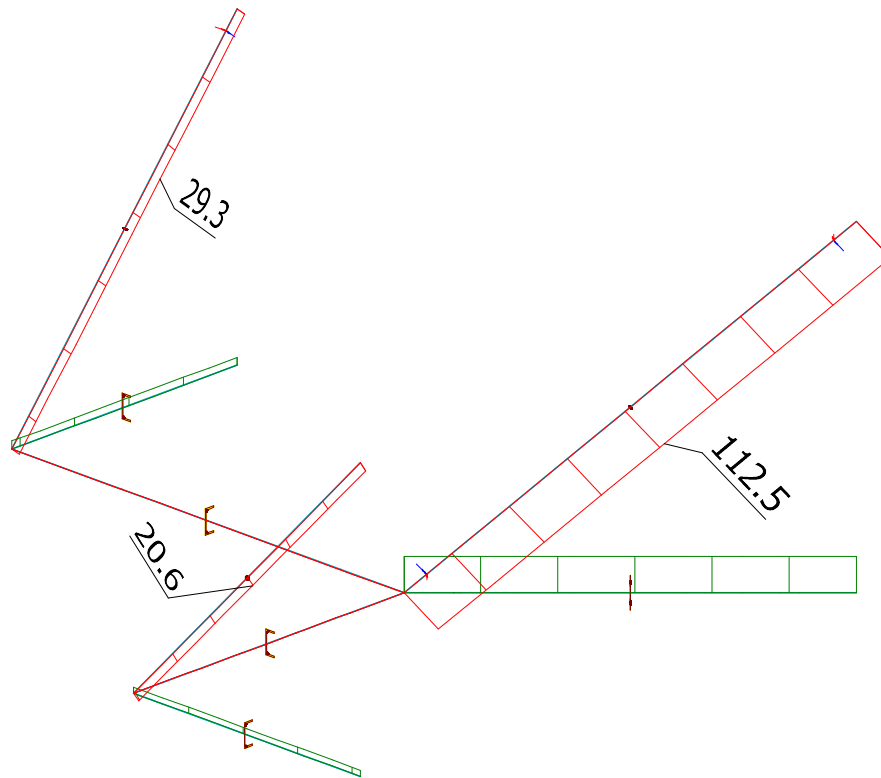
10 Whole structure / Load combinations - Bruddgrense - Reactions

Eurocode (NA: Norwegian) code: 1st order theory - Load combinations - Bruddgrense - Reactions - [kN, kNm, kN/m, kNm/m, kN/m²]



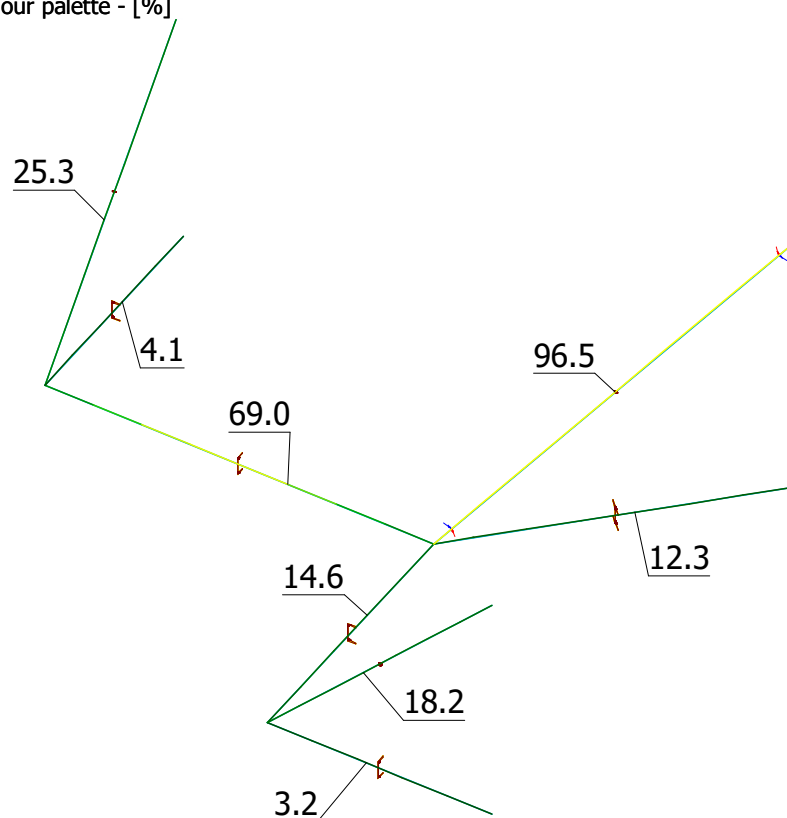
11 Whole structure / Load combinations - Bruddgrense - Bars, N - Graph

Eurocode (NA: Norwegian) code: 1st order theory - Load combinations - Bruddgrense - Bars, N - Graph - [kN]



12 Whole structure / Steel bar - Utilization - Load combinations - Reduseret snø - Colour palette

Eurocode (NA: Norwegian) code: 1st order theory - Steel bar - Utilization - Load combinations - Reduseret snø - Colour palette - [%]



Bolteforbindelse stål mot tre
iht. NS-EN 1995-1-1: kap 8.5.1.3 (tverrbelastning)
og kap. 8.5.2 (aksialbelastning)

Evt. oppdragsspesifikk informasjon

Referanser

- [1] NS-EN 1995-1-1
[2] Mekaniske treforbindelser, Treteknisk 2022

BOLTEFORBINDELSE STÅL MOT TRETverrbelastede bolter iht. NS-EN 1995-1-1 kap. 8.5.1.3:

$$f_{uk} := 800 \frac{N}{mm^2}$$

Karakteristisk strekkfast
(bolte kvalitet 8.8 => $f_{uk}=800$)

$$d := 16 \quad [mm]$$

Boltens diameter

(1) For bolter nyttes følgende karakteristiske verdi for flytemomentet:

$$M_{yRK} := 0.3 \cdot f_{uk} \cdot (d)^{2.6} \cdot mm^3 = (3.2 \cdot 10^5) \quad N \cdot mm \quad (8.30)$$

$$t_1 := 48 \quad mm$$

Den minste tykkelsen på trelasken eller
inntrengningsdybden

$$t_2 := 100 \quad mm$$

Tykkelsen på den midterste tredelen

Materialegenskaper:

Konstruksjonsvirke: NS-EN 338, tab. 1
Limtre: NS-EN 14080 tab. 4

$$\rho_k := 350 \quad [kg/m^3]$$

Trevirkets karakteristiske densitet

$$f_{c90k} := 2.5 \frac{N}{mm^2}$$

Trevirkets trykkfasthet tvers fiberretning

(2) For bolter med diameter på opptil 30 mm nyttes følgende karakteristiske verdier for hullkantfastheten i trevirke og parallellfiner i en vinkel α på fiberretningen:

$$\alpha := 45 \text{ deg}$$

Vinkel mellom kraft- og fiberretning

$$f_{h0k} := 0.082 (1 - 0.01 \cdot d) \rho_k = 24.1 \quad [\text{N/mm}^2] \quad (8.32)$$

$$f_{h0k} := f_{h0k} \cdot \frac{\text{N}}{\text{mm}^2} = 24.1 \frac{\text{N}}{\text{mm}^2}$$

Karakteristisk hullkantfasthet i fiberretningen

$$tresort := 1$$

1=bartre, 2=parallellfiner, 3=hardved

$$k_{g0} := \begin{cases} \text{if } tresort = 1 & 1.59 \\ \quad \parallel 1.35 + 0.015 \cdot d \\ \text{else if } tresort = 2 & \\ \quad \parallel 1.30 + 0.015 \cdot d \\ \text{else if } tresort = 3 & \\ \quad \parallel 0.90 + 0.015 \cdot d \end{cases} = 1.59 \quad (8.33)$$

$$f_{hak} := \frac{f_{h0k}}{k_{g0} \cdot \sin(\alpha)^2 + \cos(\alpha)^2} = 18.6 \frac{\text{N}}{\text{mm}^2} \quad (8.31)$$

$$f_{hk} := f_{hak} = 18.6 \frac{\text{N}}{\text{mm}^2}$$

$$f_{h1k} := f_{hk} = 18.6 \frac{\text{N}}{\text{mm}^2}$$

$$f_{h2k} := f_{h1k} = 18.6 \frac{\text{N}}{\text{mm}^2}$$

Beregning av karakteristisk kapasitet i en stål mot tre-forbindelse iht. pkt. 8.2.3:

(1) Den karakteristiske kapasiteten til en stål mot tre-forbindelse avhenger av tykkelsen på stålplaten(e).

$$d := d \cdot \text{mm} = 16 \text{ mm}$$

$$t_s := 12 \text{ mm}$$

Tykkelsen på stålplata

$$t_s \leq 0.5 d \quad \Rightarrow \text{tynn stålplate}$$

$$t_s \geq d \quad \Rightarrow \text{tykk stålplate}$$

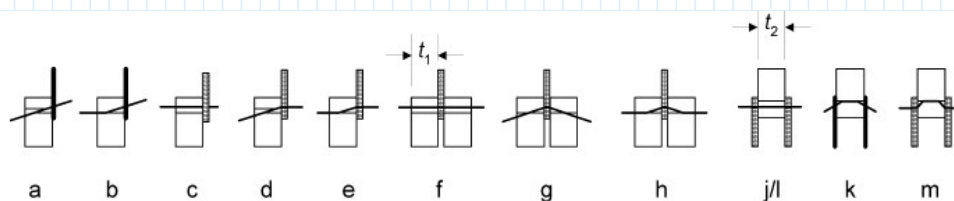
```

stålplate := if  $t_s \leq 0.5 \cdot d$  | = "interpoleres*"
              || "tynn"
            else if  $t_s \geq d$ 
              || "tykk"
            else
              || "interpoleres*"
  
```

* Den karakteristiske kapasiteten til forbindelser med stålplatetykkelser mellom en tynn og en tykk plate kan beregnes ved interpolasjon mellom grenseverdiene for tynne og tykke plater.

(2)P Stålplatens styrke skal kontrolleres.

(3) Den karakteristiske kapasiteten for spikre, kramper, bolter, dybler og skruer settes lik minsteverdien for hver forbinder per snitt (skjærplan) beregnet ut fra uttrykkene (8.9) til (8.13) (se fig. 8.3 for bruddformer).



Figur 8.3 – Bruddformer for forbindelser stål mot tre

(4) Begrensningene i taueffekten F_{axRk} er gitt i 8.2.2(2):

Hvis F_{axRk} er ukjent, settes bidraget fra taueffekten lik null.

$$F_{axRk} := 0$$

(5)P Det skal tas hensyn til at kapasiteten til stål mot tre-forbindelser som har en belastet ende, kan bli redusert på grunn av svikt langs omkretsen av gruppen med forbindere.

Beregninger av uttrykkene (8.9) til (8.13):

- for en enkeltsnittet **tynn** stålplate: (8.9)

$$F_{vRk_a} := 0.4 f_{hk} \cdot t_1 \cdot d = 5.7 \text{ kN} \quad (a)$$

$$F_{vRk_b} := 1.15 \sqrt{2 \cdot M_{yRk} \cdot f_{hk} \cdot d} + \frac{F_{axRk}}{4} = 16 \text{ kN} \quad (b)$$

$$F_{vRk} := \min(F_{vRk_a}, F_{vRk_b}) = 5.7 \text{ kN} \quad \text{per skjærflate per forbinder}$$

- for en enkeltsnittet **tykk** stålplate: (8.10)

$$F_{vRk_c} := f_{hk} \cdot t_1 \cdot d = 14.3 \text{ kN} \quad (c)$$

$$F_{vRk_d} := f_{hk} \cdot t_1 \cdot d \left(\sqrt{2 + \frac{4 \cdot M_{yRk}}{f_{hk} \cdot d \cdot t_1^2}} - 1 \right) + \frac{F_{axRk}}{4} = 24.3 \text{ kN} \quad (d)$$

$$F_{vRk_e} := 2.3 \sqrt{M_{yRk} \cdot f_{hk} \cdot d} + \frac{F_{axRk}}{4} = 22.6 \text{ kN} \quad (e)$$

$$F_{vRk} := \min(F_{vRk_c}, F_{vRk_d}, F_{vRk_e}) = 14.3 \text{ kN} \quad \text{per skjærflate per forbinder}$$

- for en vilkårlig **tykk** stålplate som den sentrale komponenten i en dobbeltsnittet forbindelse: (8.11)

$$F_{vRk_f} := f_{h1k} \cdot t_1 \cdot d = 14.3 \text{ kN} \quad (f)$$

$$F_{vRk_g} := f_{h1k} \cdot t_1 \cdot d \left(\sqrt{2 + \frac{4 \cdot M_{yRk}}{f_{h1k} \cdot d \cdot t_1^2}} - 1 \right) + \frac{F_{axRk}}{4} = 24.3 \text{ kN} \quad (g)$$

$$F_{vRk_h} := 2.3 \sqrt{M_{yRk} \cdot f_{h1k} \cdot d} + \frac{F_{axRk}}{4} = 22.6 \text{ kN} \quad (h)$$

$$F_{vRk} := \min(F_{vRk_f}, F_{vRk_g}, F_{vRk_h}) = 14.3 \text{ kN} \quad \text{per skjærflate per forbinder}$$

- for **tynne** stålplater som de ytre komponentene i en dobbeltsnittet forbindelse: (8.12)

$$F_{vRk_j} := 0.5 f_{h2k} \cdot t_2 \cdot d = 14.9 \text{ kN} \quad (j)$$

$$F_{vRk_k} := 1.15 \sqrt{2 \cdot M_{yRk} \cdot f_{h2k} \cdot d} + \frac{F_{axRk}}{4} = 16 \text{ kN} \quad (k)$$

$$F_{vRk} := \min(F_{vRk_j}, F_{vRk_k}) = 14.9 \text{ kN} \quad \text{per skjærflate per forbinder}$$

- for **tykke** stålplater som de ytre komponentene i en dobbeltsnittet forbindelse: (8.13)

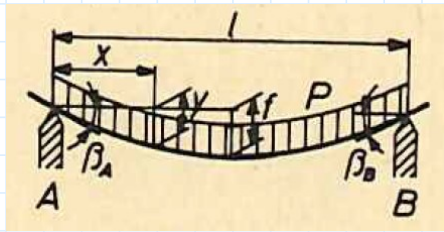
$$F_{vRk_l} := 0.5 f_{h2k} \cdot t_2 \cdot d = 14.9 \text{ kN} \quad (l)$$

$$F_{vRk_m} := 2.3 \sqrt{M_{yRk} \cdot f_{h2k} \cdot d} + \frac{F_{axRk}}{4} = 22.6 \text{ kN} \quad (m)$$

$$F_{vRk} := \min(F_{vRk_l}, F_{vRk_m}) = 14.9 \text{ kN} \quad \text{per skjærflate per forbinder}$$

Trebjelke rektangulært tverrsnitt, fritt opplagt jevnt fordelt last

Statisk modell



Include << C:\Users\am\OneDrive - Multiconsult\Dokumenter\MathCad\Materialdata_tre.mcdx

Materialdata

$Kvalitet := C24$

Lastklasse

$Last_{kl} := Korttid$

Klimaklasse

$k_{kl} := 1$

$k_{mod} := Last_{kl}^{k_{kl}-1} = 0.9$

$k_{def} := DefFakt_{k_{kl}-1} = 0.6$

$$\begin{bmatrix} f_{mk} \\ f_{t0k} \\ f_{t90k} \\ f_{c0k} \\ f_{c90k} \\ f_{vk} \\ E_{0k} \\ E_0 \\ E_{90} \\ \eta \end{bmatrix} := Kvalitet$$

Tverrsnitt

$$b_t := \begin{bmatrix} 48 \\ 48 \\ 48 \end{bmatrix} \text{ mm} \quad h_t := \begin{bmatrix} 148 \\ 148 \\ 148 \end{bmatrix} \text{ mm} \quad i := 0..2$$

Tverrsnittsdata

$$I_i := \frac{b_{t_i} \cdot h_{t_i}^3}{12}$$

$\gamma_m := 1.3$

Konstruksjonsvirke: 1.3
 Limtre: 1,25

Laster

Nyttelast

$q_E := 2 \text{ kPa}$

Egenlast

$g_E := 1 \text{ kPa}$

Lastfaktorer

$\gamma_g := 1.2 \quad \gamma_q := 1.5$

Geometri

Lastbredde

$l_{br} := 0.6 \text{ m}$

Bjelkelengde

$l_{bj} := 2.3 \text{ m}$

$x := 0, 0.1 \text{ m}..l_{bj}$

Statikk

Moment

$$M_{\gamma}(x) := (q_E \cdot \gamma_q + g_E \cdot \gamma_g) \cdot l_{br} \cdot l_{bj} \cdot \frac{x}{2} \cdot \left(1 - \frac{x}{l_{bj}}\right)$$

Skjær

$$V_{\gamma}(x) := \frac{d}{dx} M_{\gamma}(x)$$

Lastvirkning

Utnyttelse moment

$$\rho_{m_i} := \frac{\gamma_m}{f_{mk} \cdot \text{MPa} \cdot k_{mod}} \cdot \frac{M_{\gamma}\left(\frac{l_{bj}}{2}\right)}{I_i} \cdot \frac{h_{t_i}}{2} = \begin{bmatrix} 0.572 \\ 0.572 \\ 0.572 \end{bmatrix}$$

Utnyttelse skjær

$$\rho_{v_i} := \frac{\gamma_m}{f_{vk} \cdot \text{MPa} \cdot k_{mod}} \cdot 1.5 \cdot \frac{V_{\gamma}(0 \text{ m})}{b_{t_i} \cdot h_{t_i}} = \begin{bmatrix} 0.354 \\ 0.354 \\ 0.354 \end{bmatrix}$$

Deformasjon

$$y_f(x) := \frac{(q_E + g_E) \cdot l_{br} \cdot l_{bj}^4}{24 E_{0k} \cdot \text{MPa} \cdot I} \left(\frac{x}{l_{bj}} - \frac{2 x^3}{l_{bj}^3} + \frac{x^4}{l_{bj}^4} \right) \cdot (1 + k_{def})$$

$$y_f\left(\frac{l_{bj}}{2}\right) = \begin{bmatrix} 10.9 \\ 10.9 \\ 10.9 \end{bmatrix} \text{ mm}$$

$$M_{\gamma}\left(\frac{l_{bj}}{2}\right) = 1.666 \text{ kN} \cdot \text{m}$$

$$V_{\gamma}(0 \text{ m}) = 2.898 \text{ kN}$$

Halvor Wang Opaas
Thereses gt 7A
Pr Mail

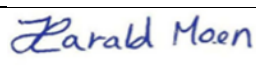
Oslo 23.06.2023

Notat vurdering av alternativ for brannteknisk oppgradering

Vår ref: GHL/2023.9204

Versjon: Rev A

Deres ref: HWO

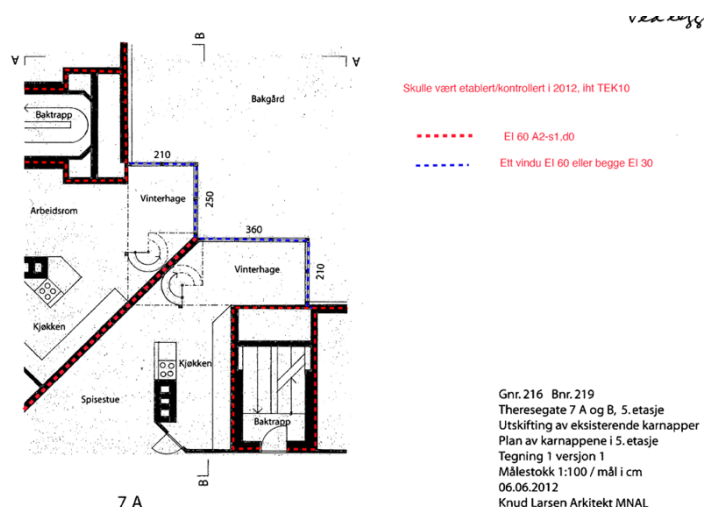
Prosjektnavn	2023.9204.A Notat	Adresse	Thereses gate 7A, 0358 Oslo
Gårds- og bruksnummer	216/219	Eierseksjon:	19
Arkivreferanse			
Prosjektnotat:	Gunnhild Henriksen Leere	Signatur:	
Sidemannskontroll:	Harald Moen	Signatur:	

Alternativ etablering av tilfredsstillende brannskillende egenskaper mot eksisterende karnapper i hjørneleiligheter på loft

Etter oppdrag fra eier av loftsleilighet ved Thereses gate 7A, seksjon 19, er Brakon AS engasjert for å foreta en vurdering av mulige alternativer for brannteknisk oppgradering. Brakon har ikke ansvarsrett i byggesak, men har foretatt vurdering på generelt grunnlag uavhengig av evt. søknadspliktige tiltak.

Leilighetene ved loft i nr 7A og B ble søknadspliktig godkjent etablert med karnapper i 1983, og det ble foretatt en godkjent fasaderehabilitering av glasskarnappene i 2012. Eiendommen består av en hjørnegård med bruk som bolig i plan 2-5, med forretning i underetg./bakkeplan. Bygget har 5 etasjer + loft.

Fra byggesaken i 2012 ble det godkjent fasadeendring ved utbedring og vedlikehold av karnapper i seksjon 18 og 19 som følge av problemer med vannlekkasje. Karnappene (fra 1983) ble demontert og ombygget med samme dimensjoner som opprinnelig løsning, men med ett trapperhus i stedet for to separate trapperhus. Takterrassen ble rehabilitert i forbindelse med karnapputskiftningen, og det ble etablert ny fallretning for bortledning av vann. Fra byggesak omtales tiltaket som utskiftning av «Utopåhengt glasskarnapp mot bakgård», jf. tillatelse i dokument 201211286-3. Eksisterende karnapper ble demontert i sin helhet, og nytt felles trapperhus ble trukket litt tilbake. Tiltaket var omsøkt iht



Brakon AS

Postadresse:
Karoline Kristiansens vei 2
0661 Oslo

Besøksadresse:
Strømtangveien 19
3950 Brevik

Besøksadresse:
Karoline Kristiansens vei 2
0661 Oslo

Telefon: 476 00 769
Bank: 1503.24.89750
Org.nr.: 970 918 701

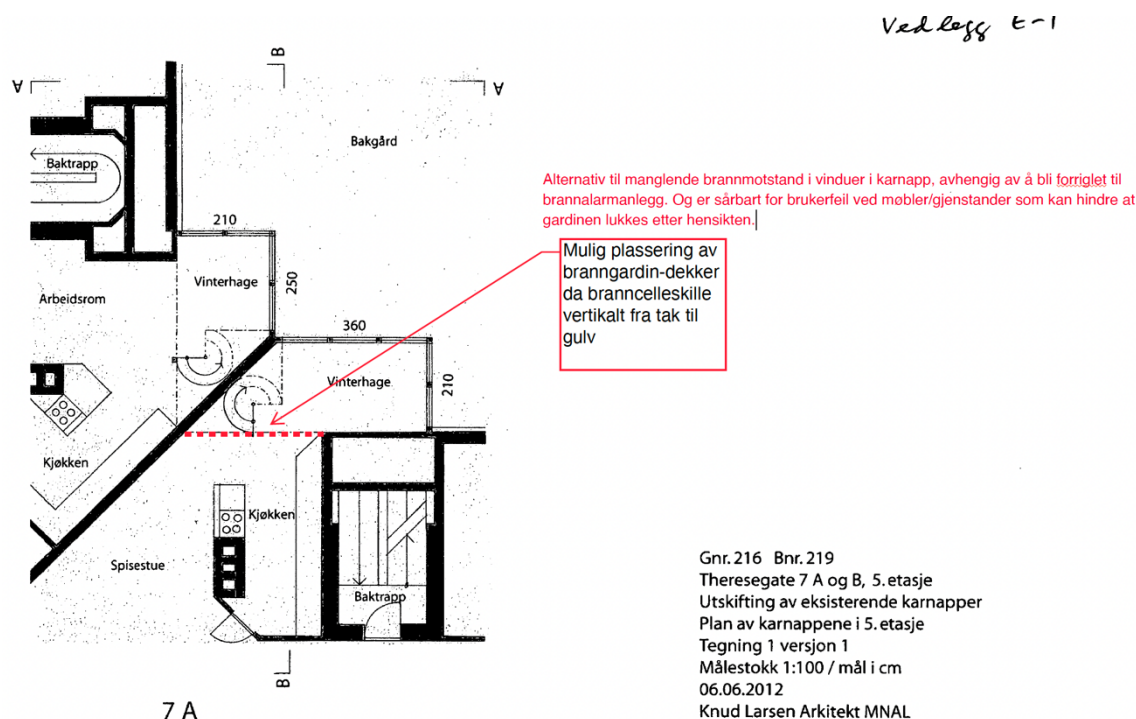
E-post:
post@brakon.no
www.brakon.no

TEK10, av enkeltvedtaket datert 24.09.2012 var utskiftningen av Plan- og bygningsetaten vurdert å utgjøre mindre vesentlig endring av bygningselementene.

Fig. viser preaksepterte krav etter TEK10, kravene er uendret i TEK17.

Brakon er bedt om å vurdere om det er alternative metoder å løse de branntekniske sikkerhetstiltakene på, enn hva fremlagte rapporter angir.

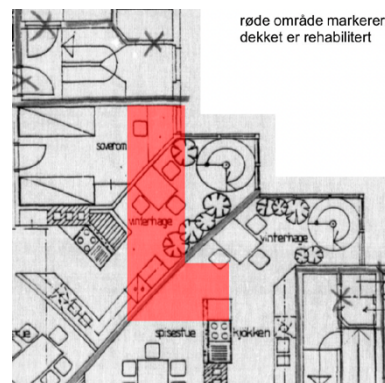
Med forbehold om konstruksjonsdetaljer finnes det i dag branngardiner på markedet som *har* en dokumentert brannmotstand EI 60 A2-s1,d0 (forutsatt iht monteringsanvisning). Se fig. nedenfor som viser *Alternativ 1*.



I byggesak 2022 er det utarbeidet illustrasjon med plan for rehabilitering i etasjeskilte mellom 4. og 5. etasje. Illustrasjonen er utarbeidet på tidligere godkjente plantegninger (loftsutvidelsen i 1983). Tegningene avviker derfor noe de sist godkjente plantegninger etter utbedring/vedlikehold av karnapper i 2012, men angir prinsipp for rehabilitering i dekket mellom 4. og 5. etasje. Årsak til rehabiliteringsbehov var setningssprekker, først og fremst som følge av bruk og belastning fra etasjen over.

Reparasjonsarbeidet er avsluttet med ferdigattest 20.06.23.

Av dokumenter i byggesaken legger vi til grunn at brannskillet mellom de to leilighetene (mellom 4 og 5. etasje) er lokalt utbedret.



Brakon AS

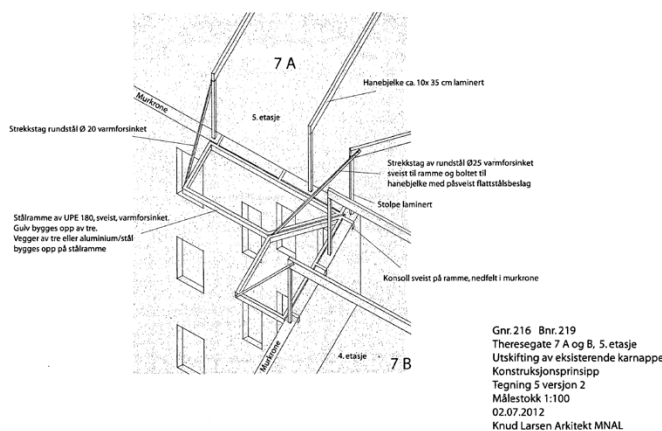
Postadresse:
Karoline Kristiansens vei 2
0661 Oslo

Besøksadresse:
Strømtangveien 19
3950 Brevik

Besøksadresse:
Karoline Kristiansens vei 2
0661 Oslo

Telefon: 476 00 769
Bank: 1503.24.89750
Org.nr.: 970 918 701

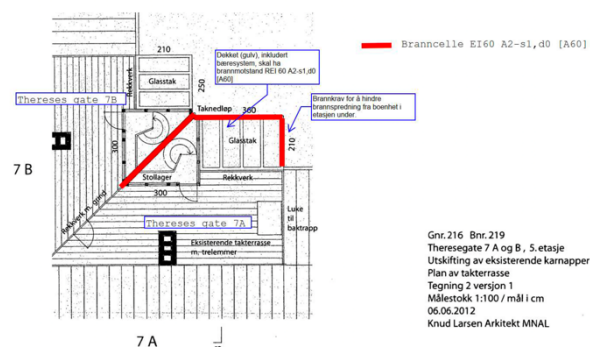
E-post:
post@brakon.no
www.brakon.no



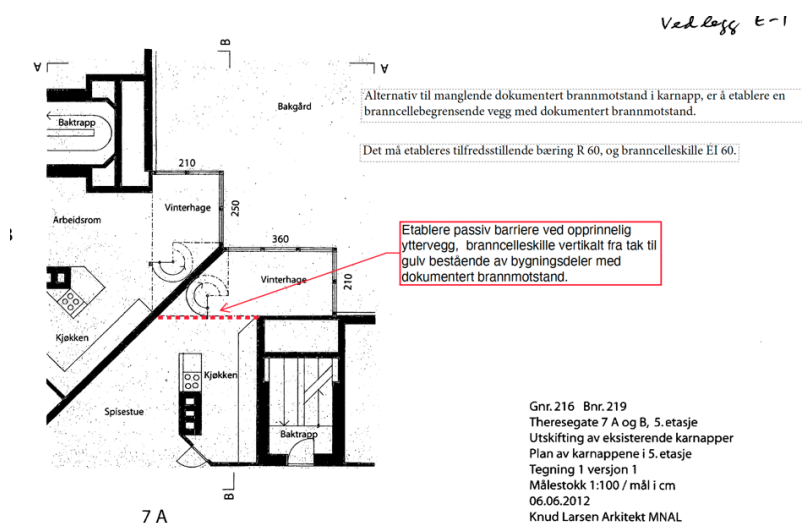
Belastningen fra de utenpåliggende karnapper, utenfor fasadelivet, vil naturlig nok måtte opptas i yttervegg. Med videre lastfordeling derfra forankret videre.

Det er utarbeidet en særskilt vurdering av bæresystemet, glassfasaden og dekkekonstruksjonen, utarbeidet av Rambøll 2.05.2022. Av denne er det konkludert akseptabel tilleggsbelastning ved brannteknisk oppgradering av dekke under karnapper, samt innsetting av vinduer med brannmotstand. Dette med forbehold til vekt ved valg av produkter.

Brakon har ikke tatt stilling til denne vurderingen, utover at vi legger til grunn fagkyndig statikers beregninger.



Ved vurdering av alternativ løsning, oppgradere branncelleskillet inntrukket til opprinnelig yttervegg, er det lagt til grunn at et inntrukket branncelleskille vil medføre en forbedring av dagens situasjon, slik at man rent faktisk oppnår et forsvarlig brannteknisk løft. Dagens situasjon er at vinduer ikke har dokumentert brannmotstand, og at det horisontale branncelleskillet mellom gulv i karnapp og underliggende plan ikke har tilfredsstillende dokumentert brannmotstand. I tillegg har det vært behov for utbedring etter belastningsskader. Et inntrukket branncelleskille vurderes å utgjøre en mindre trussel for evt fremtidige setningsskader.



leilighetene i A og B (Loftsplan) må modelleres særskilt.

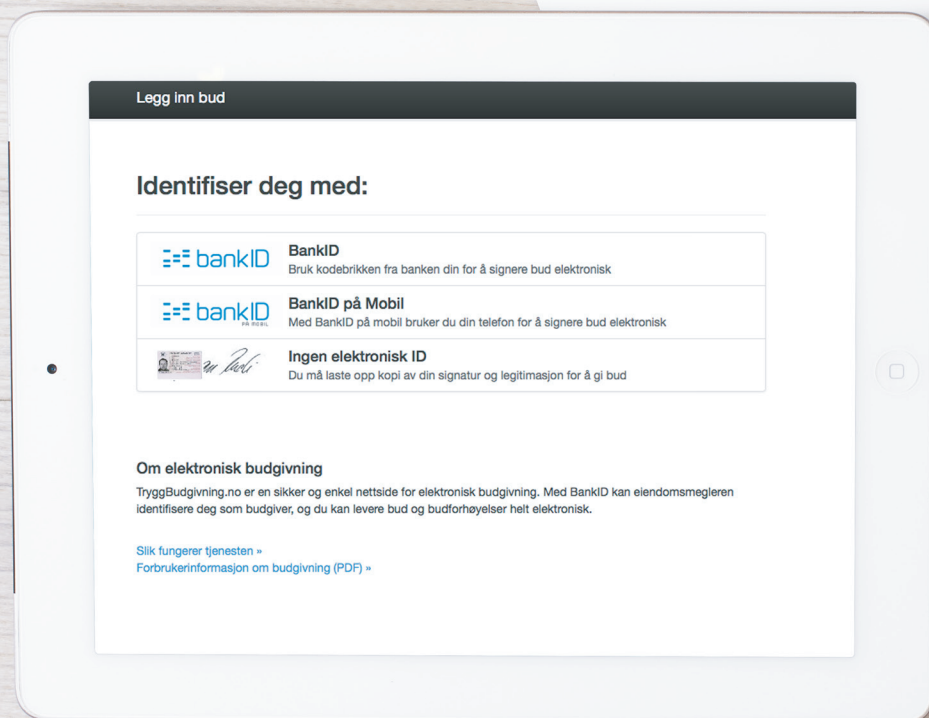
Alternativer til branngardin er, slik vi vurderer det, å etablere en vegg med dokumentert brannmotstand og tilfredsstillende bæreevne.

Ved en slik vegg kan det etableres vinduer (FK) med dokumentert brannmotstand EI 60, og settes inn dør med dokumentert brannmotstand EI₂ 60 Sa.

Ref fig. Som viser *Alternativ 2*.

Dette vil være en mer robust og passiv
god løsning enn bruk av branngardin.
Randsoner og tilslutningsdetaljer ved
gulv og tak, samt mot felles
branncelleskillende vegg mellom

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268570/jfqbhxdvkg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no