



aktiv.

Hoffsveien 65 E, 0377 OSLO

**Meget lys og tiltalende 3(4)R
hjørneleil. i 2. etg - Solrik terrasse
på 15 kvm - Heis- 2 garasjeplasser
- God standard**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 153 110,-
Omkostn.: Kr 262 670,-
Total ink omk.: Kr 10 715 780,-
Felleskostn.: Kr 8 422,-
Selger: Trond Ørnholt
Tone Ørnholt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 103/112 kvm
Tomtstr.: 4061.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 7
Gnr. 32, bnr. 7
Gnr. 32, bnr. 7

Snr. 18
Oppdragsnr.: 1007250035

Meget lys og tiltalende 3(4)R hjørneleil. i 2. etg - Solrik terrasse på 15 kvm - Heis- 2 garasjeplasser

Velkommen til Hoffsvueien 65 E, en meget lys, romslig og tiltalende 3(4)R selveier med herlig beliggenhet helt inntil idylliske Smestadammen. Her bor man stille og rolig i solrike og grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt av servicetilbud, kollektiv transport og turmuligheter.

Høydepunkter:

- Lys og tiltalende hjørne-/endeleilighet i 2. etasje.
- God standard.
- Meget god intern beliggenhet.
- En arealeffektiv og god planløsning. Enkel å innrede.
- Utgang til solrik terrasse på 15 kvm.
- Mulighet for peis.
- Romslig stue/spisestue.
- Nyere bad, separat toalett og vaskerom.
- 2 gode soverom. Mulighet for 3.
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Heis.
- 2 garasjeplasser under bygget (en med lader).
- 3 boder.
- Varmtvann/fyring inkludert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Energiattest	81
Protokoll	88
Årsmøte 2025	92
Tegninger	248
Ferdigattest	249
Reguleringskart	250
Arealbekreftelse	259
Boligopplysninger	261
Budskjema	269

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod i underetasje.

BRA-e: 7 m² 2 bod er i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 103 m² Entré, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m² Balkong med utgang fra stuen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ÅPENT AREAL, TBA:

Balkong ved stuen, ca 15 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:

1 bod i underetasje, ca 1,7 m²

2 boder ved garasjer, ca 4,7 m² og ca 2,3 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det tas ett Spesifikt forbehold om seksjonens areal på grunn av mye vinkler i seksjonens yttervegger, ligger på ett hjørne. Oppmåling utføres på stedet ved bruk av en håndholdt laser og tommestokk. Dette kan gi avvik i forhold til virkelig størrelse og arealet må ansees som ett ca areal. For nøyaktig arealmåling anbefales det laserscanning av leiligheten fra Romly AS, eller tilsvarende firma.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4061.8 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, tilbaketrukket og populært boligområde ved Smestaddammen i Oslo. Området er et flott utgangspunkt for fine spaser- og sykkelturner i flere retninger. Fra leiligheten har du gangavstand til gode kollektivmuligheter, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærområdet byr på store grøntområder, idylliske bekkedar, samt fiskemuligheter i Nedre Smestaddammen.

Fra boligen er det kort vei til Frognerparken, som med sine 467 mål er den klart største parken i Oslos indre by. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, og i øst ligger populære Frognerbadet og Frogner stadion. Bygdøy ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser.

Vest for Smestad ligger Mærradalen, et trangt dalsøkk der naturen betegnes som flott og dramatisk. Følger du Sørkedalsveien kommer du til idylliske Bogstadvannet, et populært badested for folk i Oslo-området. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Hoffsvæien og Coop Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du spasere ned til Møllhausen Torg og Karenslyst allé på Skøyen. Videre er det kort vei til Majorstuen, Bogstadveien og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Smestaddammen kun 100 m fra boligen, og du har drøye 450 m til Smestad T-banestasjon. Med bil fra Nedre Smestad tar det ca. 5 min til Skøyen, 6 min til Majorstuen, 11 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen ligger i kort gangavstand fra Smestad barneskole, og har fin gang-/sykkelavstand til Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Ta inn Hoffsvæien ved Smestaddammen. Nrr 65 ligger på venstre side etter ca. 100 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv ved fellesvisninger.

Se forøvrig vedlagte kart.

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flat takkonstruksjon som er tekket med papp.

Betong og stål i bærende konstruksjoner utfyllt med bindingsverk som er pusset og malt

Betong etasjeskiller.

Støpt grunnmur og fundamenter.

Innhold

2. etasje: Entrè/hall, separat toalett, bad/WC, vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue og kjøkken.

Utgang fra stuen til terrasse på 15 kvm.

2 garasjeplasser i oppvarmet garasje under bygget. Tilgang med heis.

1 bod i underetasje og 2 boder i garasjen i tilknytning til garasjeplassene.

Standard**VINDUER:**

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

DØRER:

Leiligheten har malt glatt inngangsdør. Malt dør med isolerglass til balkong.

VERANDA:

Verandaen er over to nivåer med 2 trinn mellom nivåene. Hoveddelen er rett ut for stuen og er overbygget. Nedsenket del ligger mot hjørnet og er overbygget. Oppført i betong. Hardwood på hoveddelen. Malt betong på nedsenket del. På hoveddelen er det rekkverk i spekket og malt murstein med beslag på toppen og håndløper øverst i malt stål. På nedsenket del er det rekkverk av malt stål. Høyde på rekkverk er ca 96 cm og ca 92 cm. Areal ca 15 m²

INNVENDIG:**GULV:**

Fliser i entre, baderom, toalettrom og vaskerom. Øvrige overflater har parkett.

HELNINGSAVVIK: :

Fra midt i stuen til dør lite soverom er det målt ca 18 mm høydeforskjell. Fra dør veranda til dør hovedsoverom er det målt ca 8 mm høydeforskjell.

VEGGER:

Fliser i baderom og toalettrom. Øvrige overflater er malt.

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Stuen ca 2,39 meter

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

PIPER OG ILDSTEDER:

Det er pipe i stuen som er pusset og malt. Feieluke med plate på gulvet under luken.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM:

2. ETASJE > BAD:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Malt himling.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. 2 hengslede glassvegger til dusjen.

Spalte under toalett for varsling lekkasje fra sistene. Benk med folierte fronter og

formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Varmekabler i gulvet.

Downlights i himlingen. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

2. ETASJE > VASKEROM:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har fliser på gulv og malte vegger. Malt himling.

Plastsluk i gulvet uten synlig klemring eller membran.

Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum samt overskap med folierte fronter.

Opplegg for vaskemaskin. varmekabler i gulvet.

Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN:

Finert innredning med glatte folierte fronter. Takhøye overskap.
Laminat benkeplate med 2 rustfrie nedfelte kummer. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Elektrisk avtrekksvifte.

SPESIALROM:

TOALET:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult susterne.
Finert benke med glatte folierte fronter og nedfelt servant. Downlights i himling. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

VANNRØR:

Innvendige vannledninger til baderommet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger i kjøkken er kobber. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.
Skap med samlestock er plassert over toalett i baderom og med avløp til rommet.
Kursene er merket. Nytt i 2018.
Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i kjøkkenbenken.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

OPPVARMING:

Oppvarming fra felles anlegg i gården via vannbåren varme til radiatorer.

VARMT VANN:

Varmtvann fra felles anlegg i gården.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer. Hovedbryter og 5 fordelingskurser.
Anlegger er fra byggeåret.

BRANN:

Brannvarslere i leiligheten. Pulverapparat 6 kg fra 2021.

Info fra takstmann:

Boligblokk som er tatt i bruk i 1989 og oppført i 4 etasjer samt underetasje og kjeller. Oppdelt i 31 seksjoner fordelt på 4 oppganger. Seksjon nr. 1 er næring, øvrige er bolig. Bygningen er organisert i sameiet Hoffsvæien. Heis i bygningen mellom etasjene. Dørtelefon med portåpner. Seksjon nr. 18 er beliggende som en endeleilighet i 1. etasje, lengst bort fra veien med vinduer på tre sider. Mot adkomstveien ligger leiligheten som 2. etasje og mot hagen er den beliggende som 3. etasje. Utgang til veranda fra stuen. Garasjeplass for 2 bil i fellesanlegg i kjelleren, nr. 18 og 19. 1 bod i underetasjen og to boder i kjeller, en ved hver garasjeplass. Lader for elektrisk bil på en parkeringsplass, nr. 18. Innredet med Entre, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

NOEN AV REGISTRERTE AVVIK:

Vann og avløp er dels fra byggeåret.

Foreligger ikke dokumentasjon for arbeider i badet eller vaskerom.

Skader og lekkasjer på veranda.

Vaskerom fra byggeåret.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 2.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Sameiet har fått utarbeidet en tilstandsvurdering av bygningsmassen. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven som en del av årsberetningen.

Rapporten viser hvilke vedlikeholdsbehov som er på bygningsmassen, samt estimerte kostnader for å få det gjennomført. Rapporten er kategorisert etter hva som har høy, middels og lav prioritet. Styreleder opplyser at de i første omgang vil ta sikte på å utføre det som er kategorisert med høy prioritet. Det er ikke tatt noen avgjørelser, men styret holder på å innhente tilbud fra aktører som kan utføre arbeidene. Når de har oversikt vil det innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvor dette skal presenteres og evt. vedtas hva som skal gjøres. Det er ikke avgjort hvordan dette skal finansieres, men låneopptak må påregnes som vil fordeles etter eierbrøk. Kostnadene for å utføre arbeidene med høy prioritet er estimert til kr. 5 118 200,-. Den største kostnaden tilfaller fasaderehabilitering. Når disse arbeidene er utført vil styret ta stilling til de neste punktene i rapporten og her vil bytting av vinduer bli prioritert.

Diverse opplysninger om utført vedlikehold (ikke utfyllende):

2018: Rørstammer (Soilrør) byttet i alle leilighetene.

2017: Nytt sykkelkur, nye stoppekraner i leilighetene, branntilsyn i leilighetene gjennomført

2016: Tak skiftet, ny garasjeport, nye varmekjeler i kjelleren, oppussing av garasjen, oppussing av lysthuset

2013: Revoveret og pusset opp byggets forside

2010: Varmepumpeanlegg (bergvarme) inninstallert og driftssatt

Styreleder opplyser at foreliggende faktureres det ikke ekstra for eget forbruk av strøm til lading av el-biler, men det jobber for å få på plass en løsning hvor hver enkelt betaler for eget forbruk.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har i dag en felles avtale med Telia for levering av kabel-tv/ bredbåndstjenester. Denne avtalen er under oppsigelse og sameiet skal etter planen gå over til Global Connect 01.07.25.

Parkering

Det medfølger 2 garasje plasser i lukket garasjeanlegg under bygget.

Det er lader for el-bil på en av plassene.

Det er heis fra garasjens etasje opp til leilighetens etasje.

Det er bod i bakkant av begge plassene.

Det er også gjesteparkeringer på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring.

Polisenummer

8193378

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming fra felles anlegg i gården via vannbåren varme til radiatorer.

Varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Pipeløp i stuen.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk som utgjør ca. kr. 7 500,-. Strømforbruk og kostnader vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 300 000

Eiendomsskatt

Kr 3 468

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 205 697

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 822 789

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fordeling felleskostnader:

Renter IN-lån: kr. 921,-

Avdrag IN-lån: kr. 427,-

Felleskostnader: kr. 6 768,-

Husleietillegg TV: kr. 306,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann/fyring, betjening andel fellesgjeld, kabel-tv/ internett, forretningsfører, vaktmestertjenester, andel kost garasje, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 422

Andel Fellesgjeld

Kr 153 110

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har et felles lån:

Lånenummer: 16368960555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 05.05.2025: kr. 3 798 034,-

Andel av saldo: kr. 153 111,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2041)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Andel fellesformue

Kr 5 892

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

BJØRNEBODAMMEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer

983490026

Om sameiet

Leiligheten er en del av Bjørneboddammen boligsameie med org.nr. 983 490 026 og består av 30 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Styrets leder: Torstein Vaagen

Tlf. 995 95 253

E-post: bjorneboddammen@mittusbl.no

Angående garasjeeksjonen: Styret i sameiet har vedtatt at felleskostnadene for garasjeeksjonen skal fordeles på de som eier garasjeplass iht. seksjoneringsbrøken. Tidligere har alle seksjonene betalt for garasjeeksjonen uavhengig om de har hatt garasjeplass eller ikke. Forretningsfører kan p.t. ikke si nøyaktig hva det vil utgjøre, men estimerer at det vil være på i overkant av kr. 1 000,- pr. garasjeplass pr. mnd. Dette vil mest sannsynlig bli innført i løpet av sommeren.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 357 352,-.

Sameiet budsjetterer med et overskudd i 2025 på kr. 488 132,-.

Regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret og forretningsfører før overtagelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe eller sjananse for andre beboere/sameiere i sameiet, må ikke holdes i leiligheten. Hunder må ikke etterlates alene, med mindre de er trent opp til dette, uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll, og hundens ekskrementer fjernes. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold. Eieren er ansvarlig for at reglene følges.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 7, seksjonsnummer 18 i Oslo

kommune.Gårdsnummer 32, bruksnummer 7, seksjonsnummer 1 i Oslo
kommune.Gårdsnummer 32, bruksnummer 7, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/32/7/18:

20.12.1900 - Dokumentnr: 49 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1901 - Dokumentnr: 19 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT GENERENDE BEDRIFT

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1940 - Dokumentnr: 3536 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1956 - Dokumentnr: 12769 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1956 - Dokumentnr: 12907 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1959 - Dokumentnr: 6382 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1982 - Dokumentnr: 8407 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1989 - Dokumentnr: 2705 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1989 - Dokumentnr: 24370 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1990 - Dokumentnr: 28185 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/3210

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring boligblokk datert 1994.
Attesten er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et bygg regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser
er vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående plansaker i området:

Saksnr
202107493
Saken gjelder
Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
201808705
Saken gjelder
Områderegulering Smestad

Sakstype
Områderegulering

Pågående byggesaker i området:

Hoffsveien 65 B - Utskifting og utvidelse av pergola

Saksnummer

202005508

Siste bevegelse

Siste dok. 02.01.2023

Hoffsveien 64 A - Installasjon av trappeheis

Saksnummer

202550842

Siste bevegelse

Siste dok. 13.02.2025

Hoffsveien 55 B - Rehabilitering av bad

Saksnummer

201216530

Siste bevegelse

Siste dok. 06.12.2023

Hoffsveien - Ombygging av Hoffsveien nordre parsell for sykkelfelt i begge retninger

Saksnummer

201919947

Siste bevegelse

Siste dok. 22.11.2024

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men skal meldes til styret for registrering.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 300 000 (Prisantydning)

153 110 (Andel av fellesgjeld)

10 453 110 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

261 320 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

262 670 (Omkostninger totalt)

273 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

276 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 715 780 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 726 680 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 729 480 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 262 670

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, oppgjørshonorar kr. 7 990,-, og visninger kr. 2 490, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

14.05.2025

















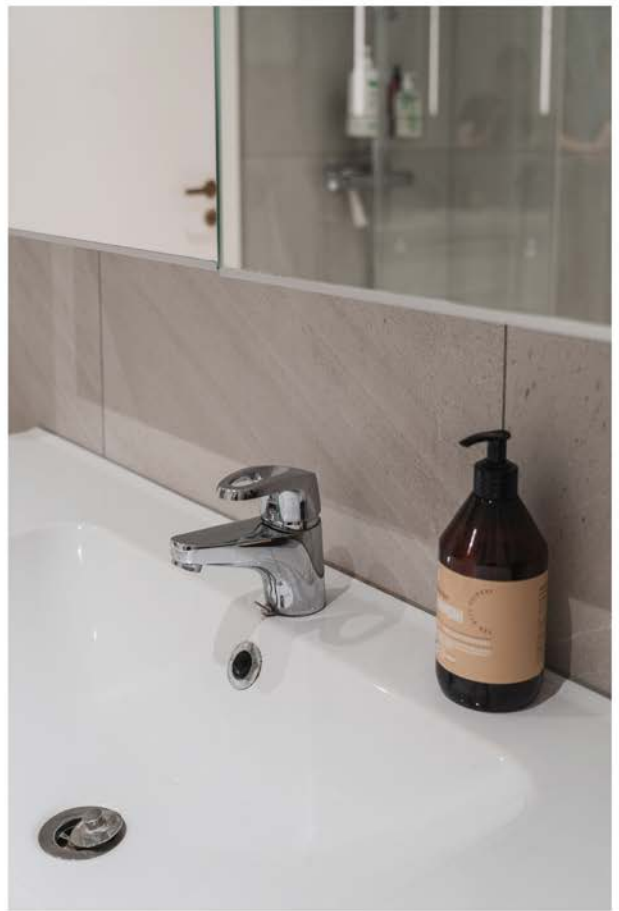






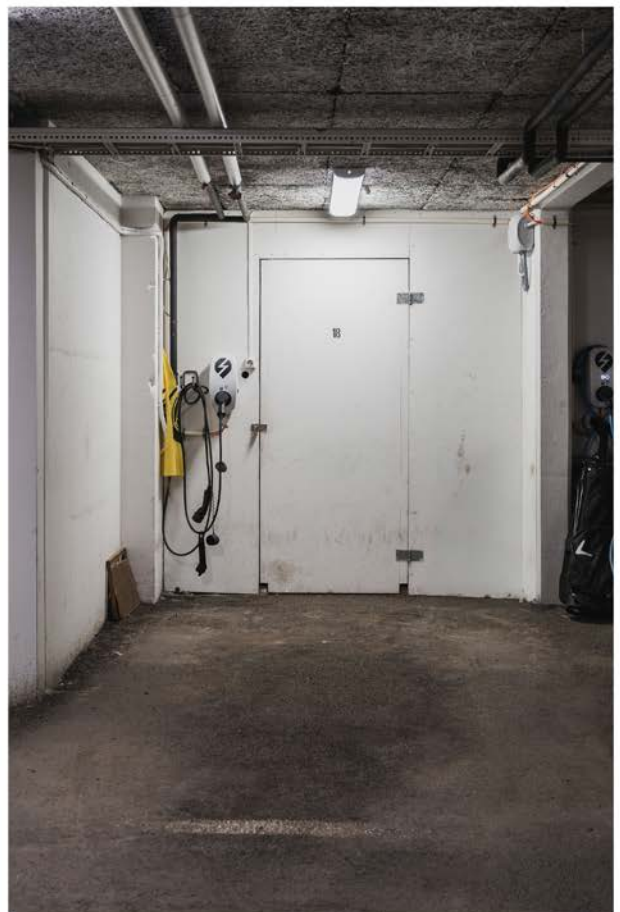
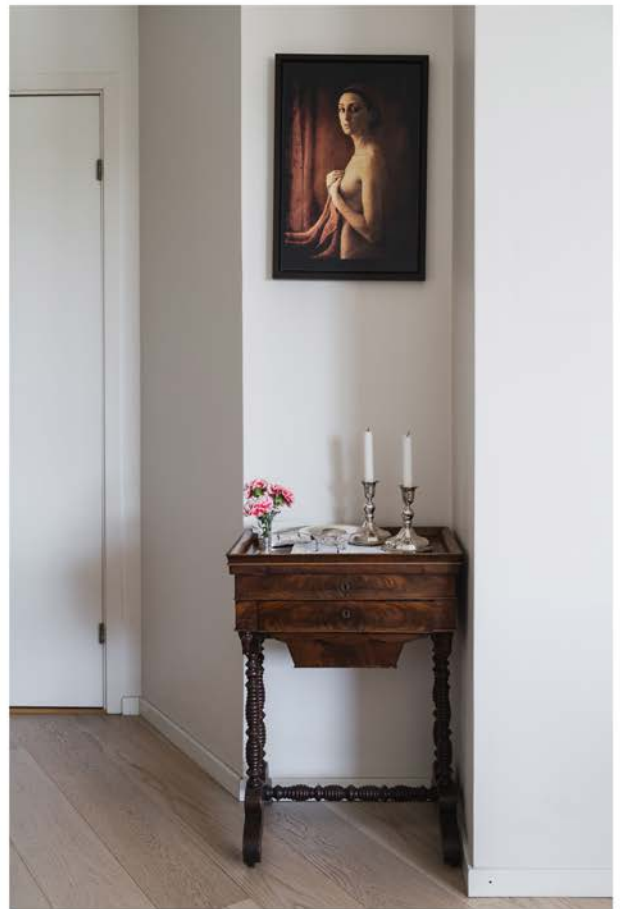


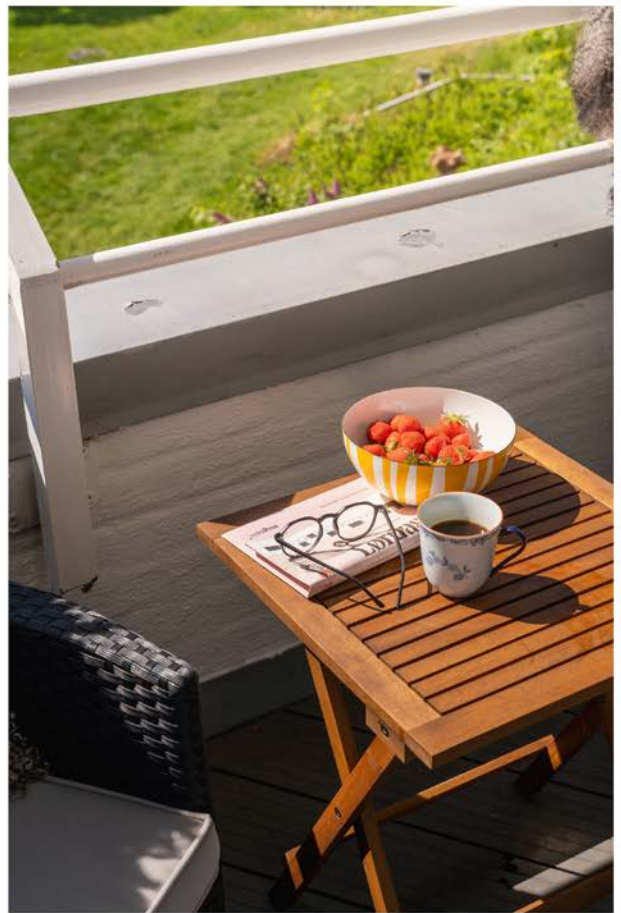




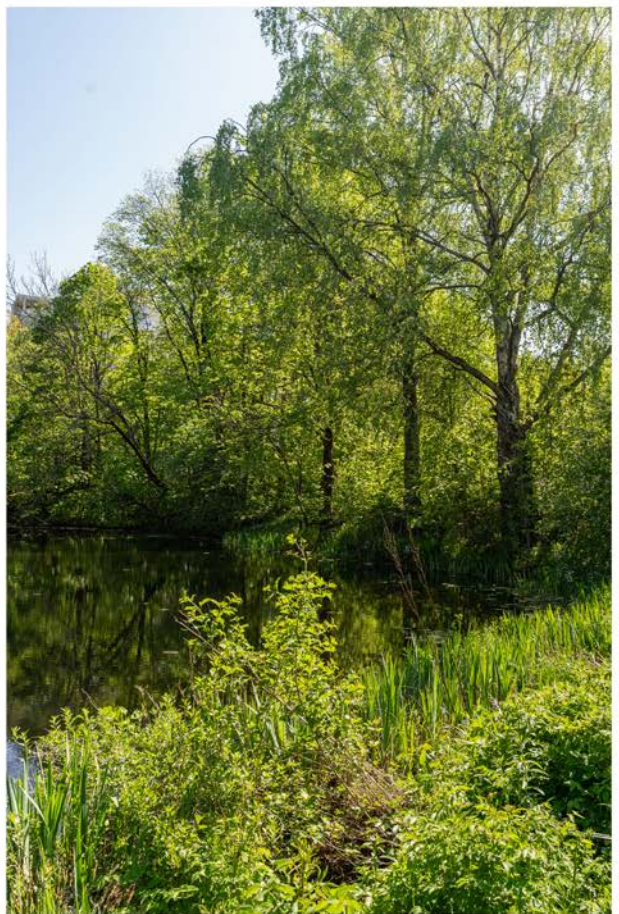






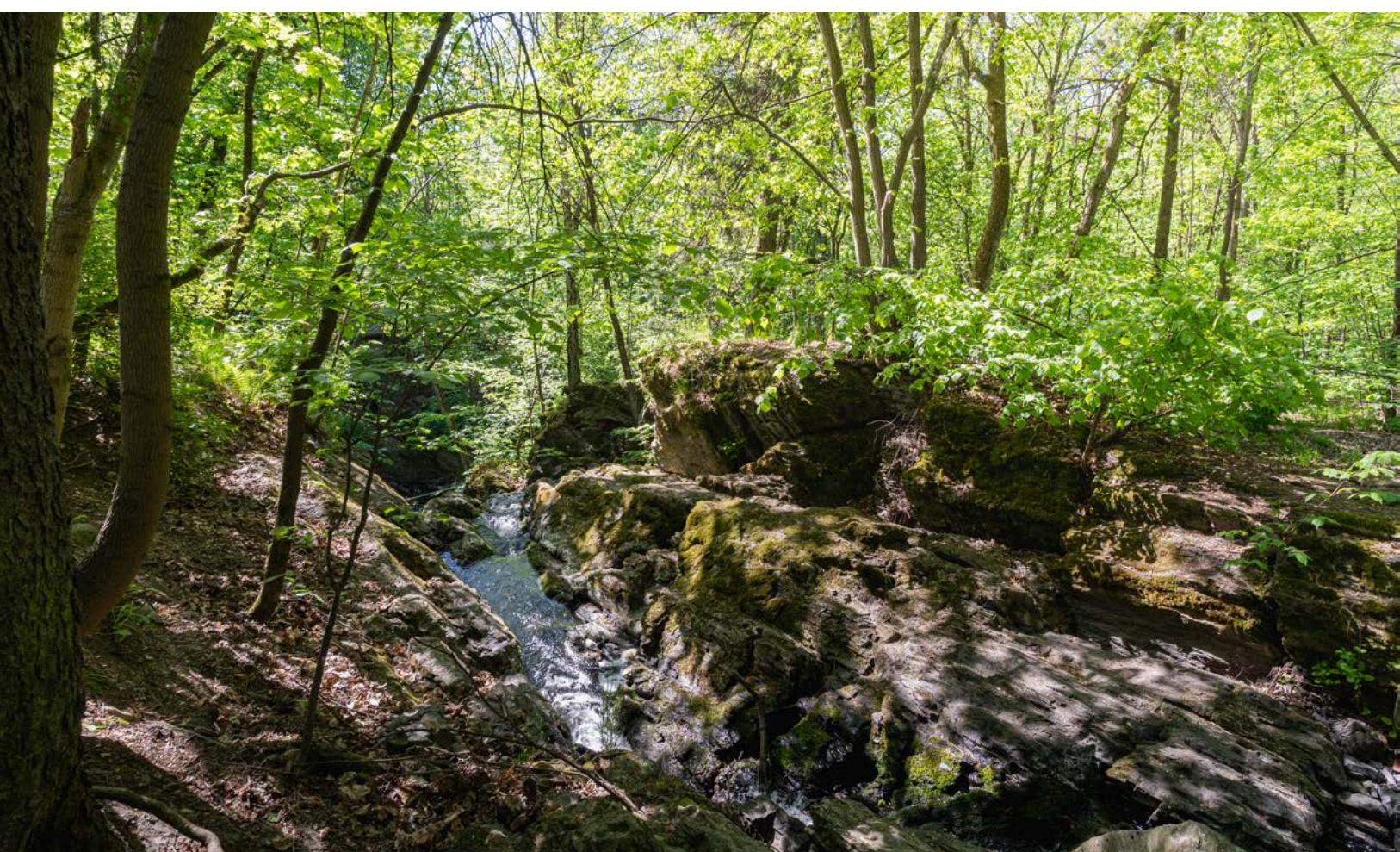


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hoffsveien 65 E, 0377 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 32, bnr. 7, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 10908-1318

Referansenummer: NV6865

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verddivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Boligblokk som er tatt i bruk i 1989 og oppført i 4 etasjer samt underetasje og kjeller.
Oppdelt i 31 seksjoner fordelt på 4 oppganger. Seksjon nr. 1 er næring, øvrige er bolig.
Bygningen er organisert i sameiet Hoffsveien
Heis i bygningen mellom etasjene. Dørtelefon med portåpner.

Seksjon nr. 18 er beliggende som en endeleilighet i 1. etasje, lengst bort fra veien med vinduer på tre sider.
Inngang til oppgangen er i underetasjen. Mot adkomstveien ligger leiligheten som 2. etasje og mot hagen er den beliggende som 3. etasje.
Utgang til veranda fra stuen. Garasjeplass for 2 bil i fellesanlegg i kjelleren, nr. 18 og 19.
1 bod i underetasjen og to boder i kjeller, en ved hver garasjeplass. Lader for elektrisk bil på en parkeringsplass, nr. 18.
Innredet med Entre, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

NOEN AV REGISTRERTE AVVIK:
Vann og avløp er dels fra byggeåret.
Foreligger ikke dokumentasjon for arbeider i baderommet eller vaskerom.
Skader og lekkasjer på veranda.
Vaskerom fra byggeåret.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGEN:

Flat takkonstruksjon som er tekket med papp.
Betong og stål i bærende konstruksjoner utfyllt med bindingsverk som er pusset og malt
Betong etasjeskiller.
Støpt grunnmur og fundamenter.

LEILIGHETEN:

VINDUER:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

DØRER:

Leiligheten har malt glatt inngangsdør. Malt dør med isolerglass til balkong.

VERANDA:

Verandaen er over to nivåer med 2 trinn mellom nivåene.
Hoveddelen er rett ut for stuen og er overbygget. Nedsenket del ligger mot hjørnet og er overbygget. Oppført i betong. Hardwood på hoveddelen. Malt betong på nedsenket del. På hoveddelen er det rekkverk i spekket og malt murstein med beslag på toppen og håndløper øverst i malt stål. På nedsenket del er det rekkverk av malt stål. Høyde på rekkverk er ca 96 og ca 92 cm. Areal ca 15 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Fliser i entre, bad, toalettrom og vaskerom. Øvrige overflater har parkett

HELNINGSAVVIK:

Fra midt i stuen til dør lite soverom er det målt ca 18 mm høydeforskjell.
Fra dør veranda til dør hovedsoverom er det målt ca 8 mm høydeforskjell

VEGGER:

Fliser i bad, toalettrom. Øvrige overflater er malt.

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Stuen ca 2,39 meter

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

PIPER OG ILDSTEDER:

Det er pipe i stuen som er pusset og malt. Feielluke med plate på gulvet under luken.

INNENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. ETASJE > BAD:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Malt himling.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. 2 hengslede glassvegger til dusjen. Spalte under toalett for varsling lekkasje fra sistene. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

2. ETASJE > VASKEROM:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har fliser på gulv og malte vegger. Malt himling.

Plastsluk i gulvet uten synlig klemring eller membran.

Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum samt overskap med folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin. varmekabler i gulvet.

Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Finert innredning med glatte folierte fronter. Takhøye overskap.

Laminat benkeplate med 2 rustfrie nedfelte kummer. Fliser over benken.

Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

Elektrisk avtrekksvifte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALET

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sistene. Finert benke med glatte folierte fronter og

Beskrivelse av eiendommen

nedfelt servant. Downlights i himling. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Innvendige vannledninger til badet rommet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger i kjøkken er kobber. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.

Skap med samlestok er plassert over toalett i badet rom og med avløp til rommet. Kursene er merket. Nytt i 2018.

Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i kjøkkenbenken.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

OPPVARMING:

Oppvarming fra felles anlegg i gården via vannbåren varme til radiatorer.

VARMT VANN:

Varmtvann fra felles anlegg i gården.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer. Hovedbryter og 5 fordelingskurser. Anlegger er fra byggeåret.

BRANN:

Brannvarslere i leiligheten. Pulverapparat 6 kg fra 2021

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen

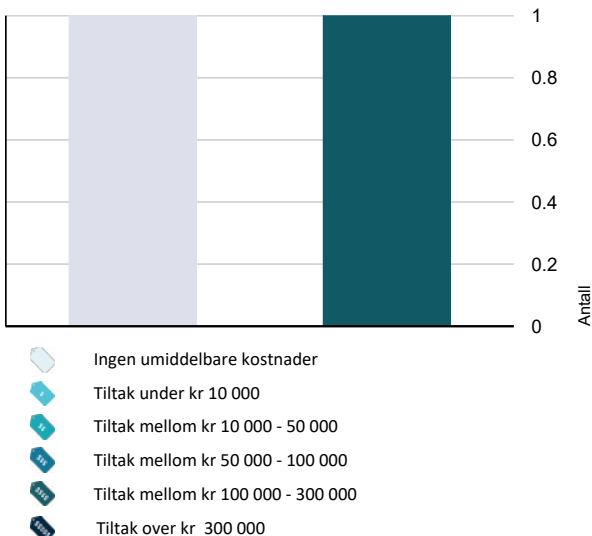
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Kommentar

Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

2016	Sameiet	Ny papp på yttertak
2011	Leiligheten	Ny parkett i stuen
2018	Leiligheten	Nytt baderom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmen må påregnes

TG 2 Dører

Leiligheten har malt glatt inngangsdør.

Malt dør med isolerglass til balkong.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for vinduer i eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av dører og karmen må påregnes

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til veranda fra stuen. 2 trinn opp fra stuen.

Verandaen er over to nivåer med 2 trinn mellom nivåene. Hoveddelen er rett ut for stuen og er overbygget. Nedsenket del ligger mot hjørnet og er overbygget.

Oppført i betong. Hardwood på hoveddelen. Malt betong på nedsenket del. På hoveddelen er det rekkverk i spekket og malt murstein med beslag på toppen og håndløper øverst i malt stål. På nedsenket del er det rekkverk av malt stål. Høyde på rekkverk er ca 96 og ca 92 cm. Areal ca 15 m²

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lekkasje fra veranda i 2. etasje i overgangen mellom hoveddel og nedsenket del. Er malingsflass og fuktmerker i himlingen. Eier opplyser at skjøten er ett svakt punkt.

Malingsflass på gulvet nedre del.

Fukt og puss skader på rekkverk hoveddelen i hjørnet ved innfesting av håndløper.

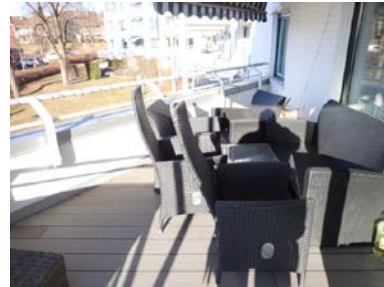
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskader og lekkasjer må utbedres. Vil på sikt utvikle seg til større omfang og skader.



Nedre del veranda



Hoveddel veranda



Lekkasje fra veranda i 2. etasje



Skader på rekkverk

INNENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:

Fliser i entre, baderom, toalettrom og vaskerom. Øvrige overflater har parkett

VEGGER:

Fliser i baderom og toalettrom. Øvrige overflater er malt.

HIMLING:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

Stuen ca 2,39 meter

Årstall: 1989

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

HELNINGSAVVIK:

Fra midt i stuen til dør lite soverom er det målt ca 18 mm høydeforskjell.

Fra dør veranda til dør hovedsoverom er det målt ca 8 mm høydeforskjell

Tilstandsrapport

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i leiligheten, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er pipe i stuen som er pusset og malt. Feieluke med plate på gulvet under luken.

Pipen er ikke kontrollert eller funksjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder og visuell observasjon under befaringen.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

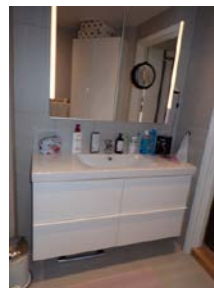
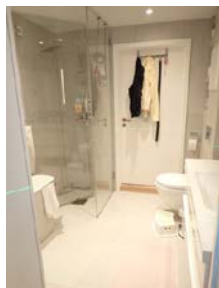
Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 31 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 17 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk
Det er målt 3 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Nedsenket gulv i dusjen med plastsluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk hvor klemringen og membran ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere. Innhente dokumentasjon, hvis mulig

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Malt himling. Innredet med dusj, wc og servant. 2 hengslede glassvegger til dusjen. Spalte under toalett for varsling lekkasje fra sisterner. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk sentralt i gården

Årstall: 1989

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er under befaringen informert eier om hans utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderommet har fliser på gulv og malte vegger. Malt himling. Plastsluk i gulvet uten synlig klemring eller membran. Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum samt overskap med folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin. varmekabler i gulvet. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg. Høyde fra topp flis ved døren og til topp sluk i dusjen er 2 mm, glatt gulv.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg og membran er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vaskerommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom. Anbefaler kontroll av egen fagmann

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det er under befaringen informert eier om hans utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i våtsonen. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Baderommets konstruksjon er på grunn av alder en sikkerhetsrisiko.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering dels basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell

Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Finert innredning med glatte folierte fronter. Takhøye overskap. Laminat benkeplate med 2 rustfrie nedfelte kummer. Fliser over benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte.

Inngang fra entre samt åpent mot spisestuen.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne. Finert benke med glatte folierte fronter og nedfelt servant. Downlights i himling. Ventil i tak med avsug fra sentralt ventilasjonsanlegg.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Undersøke nærmere med fagmann hvordan lekkasjevann fra systerne blir synlig.
Lekkasje fra systerne uten sikring / varsling kan gi fuktskade i konstruksjonen

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger til baderommet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger i kjøkken er kobber. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.
Skap med samlestock er plassert over toalett i baderom og med avløp til rommet. Kursene er merket. Nytt i 2018.
Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i kjøkkenbenken.

Øvrige vannledninger til leiligheten er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Skap med samlestock



Hovedstoppekran med kobber rør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av egen fagmann.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming fra felles anlegg i gården via vannbåren varme til radiatorer.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget for oppvarming må kontrolleres av egen fagmann.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg i gården.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget for varmtvann må kontrolleres av egen fagmann.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer. Hovedbryter og 5 fordelingskurser. Anlegger er fra byggeåret.

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.
1989 Ved oppføring av bygningen
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

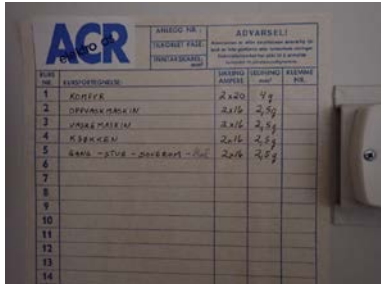
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegg fra byggeåret. Det er ikke samsvar mellom kurser i skapet og kursfortegnelsen
Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

Tilstandsrapport



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 forenklete 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.

Brannvarslere i leiligheten.
Pulverapparat 6 kg fra 2021

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



Pulverapparat



Røkvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

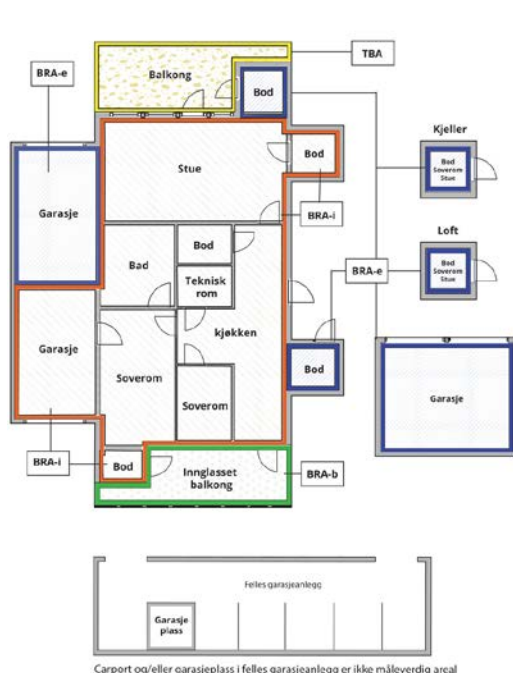
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	103			103	15
Underetasje		2		2	
Kjeller		7		7	
SUM	103	9			15
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Vaskerom		
Underetasje		Bod	
Kjeller		2 Boder	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Balkong ved stuen, ca 15 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
1 bod i underetasje, ca 1,7 m²
2 boder ved garasjer, ca 4,7 m² og ca 2,3 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas ett spesifikt forbehold om seksjonens areal på grunn av mye vinkler i seksjonens yttervegger, ligger på ett hjørne. Oppmåling utføres på stedet ved bruk av en håndholdt laser og tomrestokk. Dette kan gi avvik i forhold til virkelig størrelse og arealet må ansees som ett ca areal.
For nøyaktig arealmåling anbefales det laserscanning av leiligheten fra Romly AS, eller tilsvarende firma.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	103	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Trond Ørnholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	7		18	4061.8 m ²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Ikke relevant

Adresse

Hoffsveien 65 E

Hjemmelshaver

Ørnholt Tone, Ørnholt Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligstrøk med blokkbebyggelse ved Øvre Smestaddammen på Smestad.
Gode offentlige kommunikasjoner med buss og T-bane. Kort vei til nærbutikk. Parkering for en bil i garasje i kjelleren.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Bygeområde for boliger, S-2656, datert 22.03.1983

Om tomten

Tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass.

Bebyggelsen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1989 og oppført i 4 etasjer samt underetasje og kjeller.
Oppdelt i 31 seksjoner fordelt på 4 oppganger. Seksjon nr. 1 er næring, øvrige er bolig.
Bygningen er organisert i sameiet Hoffsveien
Heis i bygningen mellom etasjene. Dørtelefon med portåpner.

Seksjon nr. 18 er beliggende som en endeleilighet i 1. etasje, lengst bort fra veien med vinduer på tre sider.
Inngang til oppgangen er i underetasjen. Mot adkomstveien ligger leiligheten som 2. etasje og mot hagen er den beliggende som 3. etasje.
Utgang til veranda fra stuen. Garasjeplass for 2 bil i fellesanlegg i kjelleren, nr. 18 og 19.
1 bod i underetasjen og to boder i kjeller, en ved hver garasjeplass. Lader for elektrisk bil på en parkeringsplass, nr. 18.
Innredet med Entre, 2 soverom, baderom, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.03.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	
2	13.05.2025	Endret tekst vedrørende beliggenhet
3	13.05.2025	Ingen endring

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NV6865>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250035	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Ørnholt	Trond Ørnholt
Gateadresse	
Hoffsveien 65 E	
Poststed	Postnr
OSLO	0377
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KNIF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	se vedlegg
Arbeid utført av	Paradigma

Filer

[Baderom 2017.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja vedlegg fra Paradigma
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ja vedlegg fra paradigma
-------------	--------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	se vedlegg
Arbeid utført av	Paradigma

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hei tatt opp på årsmøtet og sameiet skal ta dette i 2025 egen rapport
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har to parkeringsplasser lader på en
-------------	--------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Taket på sameiet ble ordnet 2015

Arbeid utført av

M2

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Ørnholt	f3de2a8489bafef6f4cf333b e0d1a58a48973051	08.05.2025 11:11:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Ørnholt	033d2ead917cf06efbab775 42a823e8f059fd8fa	05.05.2025 12:59:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Hoffsveien 65E - Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	1 min 0.1 km
Smestad Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Hoff Linje 13	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.4 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	19 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	6 min 2.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	4 min 2.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	7 min 2.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

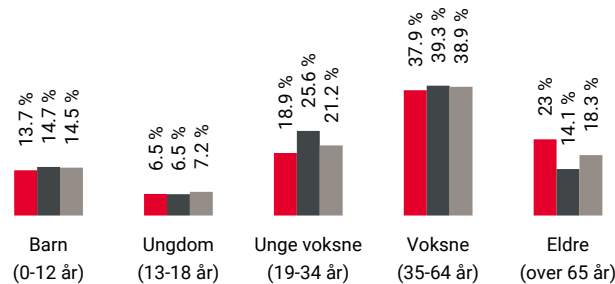
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	9 min 0.7 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Smestad	7 min
Smestad dagligvarehandel	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane



Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



Støynivået
Lite støynivå 85/100



Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- 

Smestad skole
Aktivitetshall, ballspill

8 min 

0.6 km
- 

Smestadbanen kunstgress
Ballspill

9 min 

0.7 km
- 

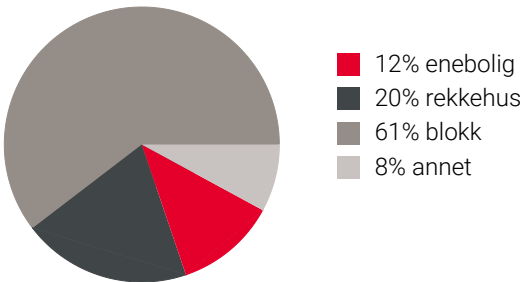
SATS Hoff

16 min 
- 

SATS Njårdhallen

18 min 

Boligmasse



«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

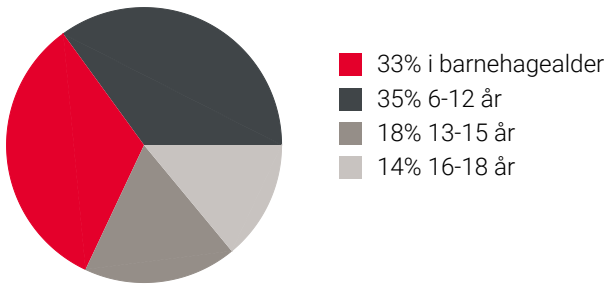
Møllhausen Torg

14 min 
- 

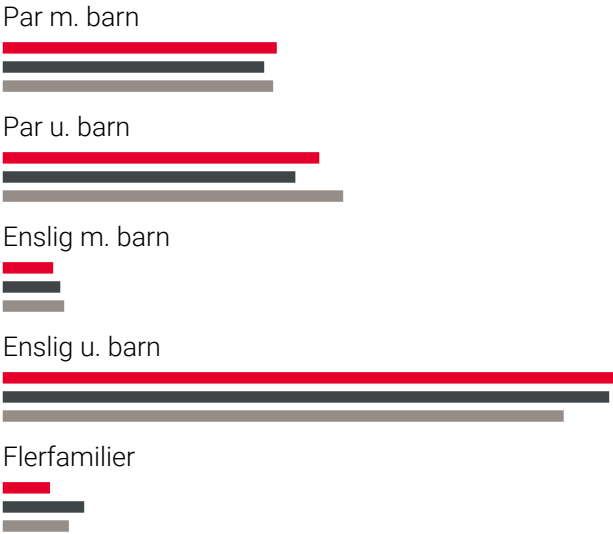
Ditt Apotek Smestad

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

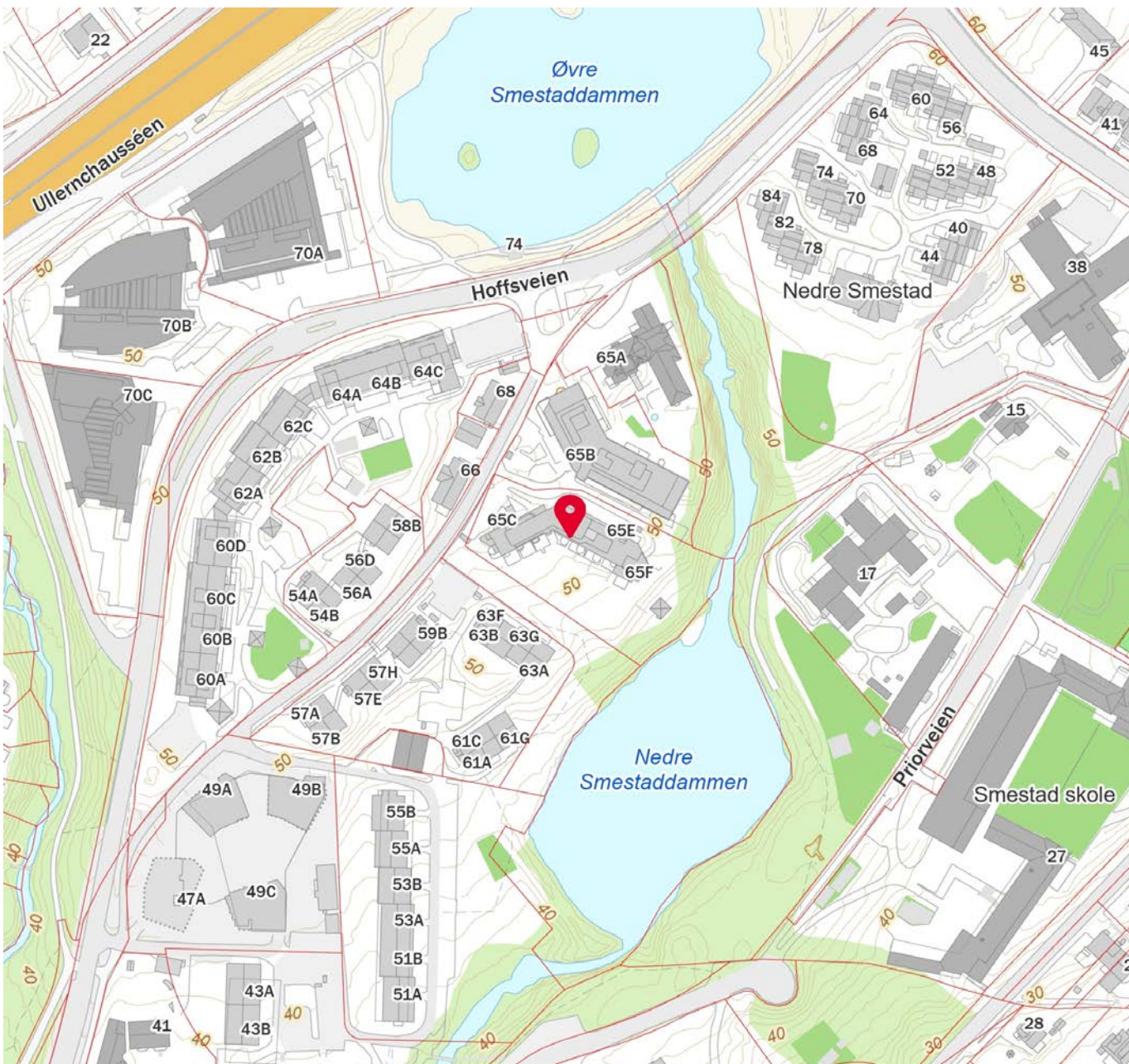
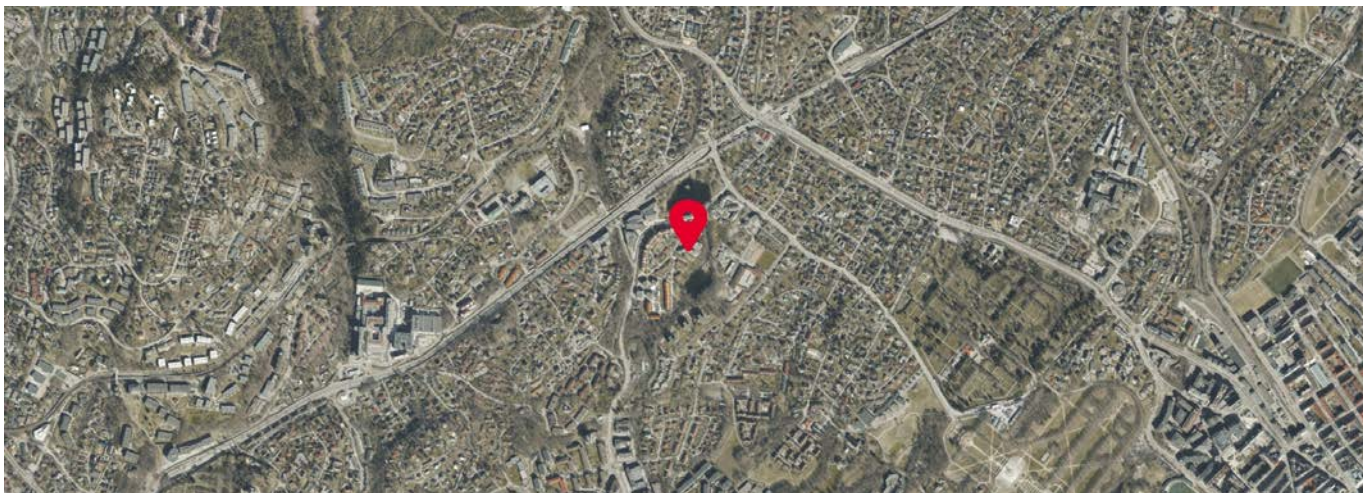


Familiesammensetning



Sivilstand

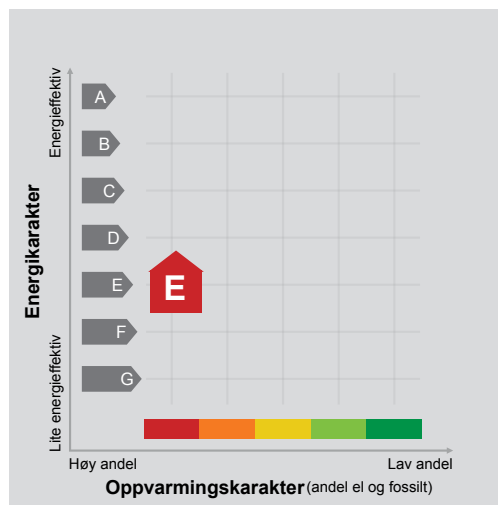
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Hoffsveien 65E
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81103321
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118643
Dato	12.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

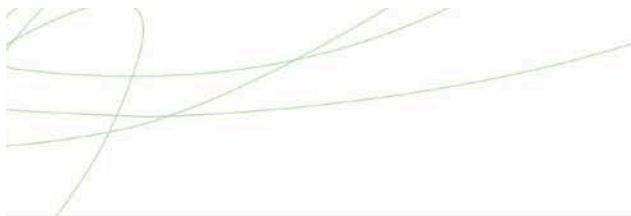
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el. apparater helt av

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1989
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 103
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmøtt, rørbønd, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørnebodammen Boligsameie tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - Ullern Frivillighetssentral - Hoffsveien 25.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Liv Nygård Picard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

Det ble bemerket i årsmøtet at enkelte sameiere ikke har fått tilgang til årsmøteinnkallingen digitalt.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak:

Årsmeldingen tas til orientering

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Andre saker

4.1 Gjennomgang av energianalyse

Forslag til vedtak:

Styret arbeider videre og vil fremlegge et endelig forslag for et senere årsmøte.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

4.2 Gjennomgang av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering. Styret kommer tilbake med konkrete forslag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Styret kommer tilbake til årsmøtet med konkrete forslag til tiltak.

4.3 Styrets fullmakt til å regulere fellesutgiftene og fordelingen av dem.

Forslag til vedtak:

Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiermøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen. Styret bes fremme et forslag til en form for reduksjon i felleskostnadene til de seksjonseierne uten garasjeplass til behandling i førstkomende fellesmøte.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 7

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke stemme: 2

4.4 Vedtektsendring – forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 4.3 endres fra

«Garasjeplassene er fritt omsettelige, dog har sameierne forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Overtagelse, fremleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret.»

til

«Garasjeplassene, organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i sameiet, er fritt omsettelige. All omsetning, utleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret.

Ved omsetning av garasjeplass som ikke selges sammen med boligseksjon har sameierne forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Selger er pliktig til å orientere styret om inngått avtale om kjøp/salg, og styret er ansvarlig for å avklare forkjøpsretten blant seksjonseierne i sameiet ved digitale og/eller fysiske oppslag. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende senest 10 dager etter oppslag fra styret. Sameiere i seksjon vil ansees som én.

Forkjøpsretten avklares av styret ved å sette kjøper opp mot eventuell(e) meldere av forkjøpsretten.

De seksjonseiere uten garasje prioriteres foran seksjonseiere som allerede har garasjeplass. Dersom flere likeberettigede melder seg, foretas loddtrekning mellom dem."

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

50.000,-

Vedtak:

Styreonorar på kr. 50.000,- ble godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret har forhørt seg med flere.

Eivind O. Straume (65 D) og Brit Nordahl-Hansen (65 C) har begge sagt seg villige.

Vedtak:

Valgt ble: Eivind O. Straume for 2 år.

Valgt ble: Brit Nordahl-Hansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer til styret i årsmøtet.

Nytt styre består av:

Styreleder: Torstein Vaagen

Styremedlem: Knut Erlend Hagen

Styremedlem: Brit Nordahl-Hansen

Styremedlem: Eivind O. Straume

Protokoll for Bjørnebodammen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Aleksander Wærenskjold (sign.)

06.05.2025

Protokollvitne

Liv Nygård Picard (sign.)

30.04.2025



INNKALLING 2025

Bjørnebodammen Boligsameie

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30

Ullern Frivillighetssentral - Hoffsveien 25

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bjørnebodammen Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - Ullern Frivillighetssentral - Hoffsvæien 25

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Andre saker

4.1 Gjennomgang av energianalyse

4.2 Gjennomgang av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

4.3 Styrets fullmakt til å regulere fellesutgiftene og fordelingen av dem.

4.4 Vedtektsendring – forkjøpsrett ved salg av garasje plasser.

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Andre saker

4.1 Gjennomgang av energianalyse

Styret igangsatte høsten 2024 arbeidet med å få utarbeidet en energianalyse. Rapporten er utarbeidet av Energihuset, og ble ferdigstilt 14.01.25.

Kostnadene ved analysen var betydelige, kr. 164.000, men er i det vesentlige dekket opp ved tilskudd fra Enova, kr. 90.000 og Oslo kommune med kr. 49.000.

Rapporten ligger tilgjengelig på Bonabo.

Her nevnes kort de tiltak som er vurdert:

- Energimåling
- Solceller
- Dører og vinduer

Det er styrets vurdering at lønnsomheten ved de forskjellige tiltakene, med unntak for energimåling, er dårlig. Det er mulig å oppnå betydelig reduksjon i sameiets energiforbruk, men investeringskostnadene er såpass store at det vil ta til dels svært lang tid før innsparingene dekker kostnadene.

En av årsakene til den dårlige lønnsomheten, er strømsøtten. Den skulle være midlertidig, men synes å ville fortsette gjennom den foreslåtte Norgesprisen.

Vi står da overfor en situasjon hvor staten ønsker at vi reduserer energiforbruket, samtidig som staten subsidierer energiforbruket. Staten bruker også vesentlig mye mer på strømsøtte enn energisparetiltak.

Det må være grunn til å tro at det vil skje en vridning i støtteordningene, fra å subsidiere energiforbruket til å subsidiere energireduserende tiltak. Vi anbefaler følgelig å utsette de tiltakene som ikke må utføres inntil videre.

Det eneste tiltaket som kan forsvares ut fra økonomi er energimåling. Vi hitsetter fra rapporten:

ENERGIMAØLINGSTILTAK

Det er etablert en varmesentral i sameiet hvor varmtvann og oppvarming produseres ved bruk av varmepumper og varmtvannsberedere i kjelleren. Det er ikke etablert energimaøling for forbruksvann og oppvarming, og vi antar at forbruket for varmtvann og oppvarming blir fakturert basert på en brøk basert på størrelse.

Ved å etablere energimaøling så vil man kunne oppnå en rettferdig avregning basert på faktisk forbruk – i tillegg synliggjør dette også energiforbruket for varmtvann for hver beboer, noe som erfaringsvis (og basert på statistikk) gir en reduksjon i energiforbruket.

Det mest lønnsomme tiltaket sameiet kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at det etableres energimaøling av forbruksvann og oppvarming. Det er kalkulert at dette vil redusere forbruket i sameiet med 36 971 kWh (11,2%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 3,2 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Med en Norgespris på 50 øre inkl. mva. + nettleie, til sammen kr. 0,71, antas regnestykket å ha god relevans også for oss.

Vi har forhørt oss med USBL, som kjenner tiltaket fra andre borettslag og sameier, og som bekrefter at det fører til en betydelig reduksjon i forbruket av varmt vann.

Sameiets økonomi er anstrengt, og vi har store vedlikeholdsmessige utfordringer som vil kreve store utgifter i årene fremover. Det er rimeligvis andre gode grunner enn økonomi for å gjennomføre de andre tiltakene, men vi kan ikke anbefale å gå videre med dem nå.

Energimåling fremstår imidlertid som svært lønnsomt og vil ifølge analysen være nedbetalt på vel 3 år. Deretter vil besparelsene være ren netto.

Forslag til vedtak: Styret vil avvente årsmøtet og sameiernes betraktninger om og evt. hvilket/hvilke tiltak som bør iverksettes. Evt vil konkret forslag bli fremmet på møtet.

4.2 Gjennomgang av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Vi har fått gjennomført en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplans, utført av Aktiva Takst AS for å få en uavhengig og kvalifisert uttalelse.

Rapporten er lagt ut på Bonabo og tilgjengelig for alle sameierne i digital utgave.

Fra rapportens konklusjon hitsettes:

«Bygningsmassen fremsto på befaringen med et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Det vil være behov for store påkostninger de kommende år, og det anbefales at de store vedlikeholdsoppgavene utføres fremfor estetiske påkostninger. Større tiltak som anbefales prioritert er fasaderehabilitering og utskifting av vinduer- og balkongdører samt etablere nye tettesjikt på balkonger. Utføres ikke anbefalte tiltak vil underliggende skader øke i omfang og blir mer omfattende, dette fører til mer kostbare utbedringer. Det anbefales også andre oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver.»

De prioriterte oppgavene angis kort;

- Bygning generelt – Brann
- Lekkasje fra balkong
- Bærende betong. Byggegrupp (bygningen har seget), Radon
- Utvendig kledning – Teglforblending
- Innvendige dører fellesområder – Brann dører
- Brannbeskyttelse i vegger/himling

- Heis (videreføring av serviceavtale og kontroll)
- Internkontroll, brannslukkingsapparater mm

Kostnadene for de forskjellige prioriterte områdene er anslått slik;

Sum høy prioritet kr. 5.118.200 0-1 år

Sum middels prioritet kr. 5.605.100 2-5 år

Sum lav prioritet kr. 603.000 6-10 år

Sameiet har det utvendige vedlikeholdsansvaret av bygningen og fellesarealer inne og ute, og plikter å sørge for at det blir utført.

For nærmere opplysninger om sameiets vedlikeholdsplikt, vises til eget notat med lovtekst og hva Regjeringen skrev til Stortinget om hvordan bestemmelsen skal forstås, samt artikkel fra nrk.no, begge lagt ut på Bonabo.

Som så ofte speiles dens ene plikt av en annens rettighet. Så også her. Det fremgår av begge de nevnte dokumenter at hver enkelt sameier har et rettslig krav på at sameiet oppfyller sin vedlikeholdsplikt, og i prinsippet kan gå til domstolene for å tvinge det igjennom.

Styret har ansvaret for brannsikkerheten. Vi mangler varslingsanlegg i fellesområdene samt garasjen. Vi ønsker også å adressere et problem med at den ene branndøren i E-oppgangen, mellom trappegangen og heisen, er satt i åpen posisjon og bryter branncellen. Sannsynligheten for en brann i garasjen er ikke veldig stor, men risikoen kan ikke ignoreres. Dersom brann bryter ut vil den åpne branndøren ikke ha noen funksjon og ild, røyk og giftige gasser raskere bli spredd rundt i bygget og fylle rømningsveiene.

Bakgrunnen for at branndøren står åpen er at én av eierne i E-oppgangen opplyser å være plaget med luktopptrekk fra garasjen. Ved at branndøren står åpen bedres utluftingen og problemet blir mindre. Vi har forsøkt å avhjelpe problemet med regulering av avtrekk mm, men ikke funnet noen løsning. Iflg. eier vil det kunne bli kostbart å løse problemet. Eierne har antydnet at det er nødvendig å legge om ventilasjonssystemet. Styret har ellers ikke oversikt over hvilke tiltak som tenkes eller hva de vil koste. Vi har bedt eieren om en begrunnelse for at det er sameiets ansvar å måtte legge om ventilasjonen.

Styret finner det riktig og nødvendig at sameiermøte får en nærmere orientering om situasjonen som grunnlag for drøftinger, herunder rekkefølge, finansiering og tempo for de forskjellige tiltakene før beslutninger treffes.

Realitetene er ganske dystre. Til tross for at man har skjøvet på nødvendige vedlikeholdsoppgaver gjennom mange år, har driften vært underfinansiert og delvis dekket opp med lån. Dette har ført til et betydelig akkumulert vedlikeholdsetterslep, iflg tilstandsrapporten på ca kr. 11 mill og en gjeld på i underkant av kr. 5 mill pr. 31.12.24, til sammen ca kr. 16 mill.

Vi fikk også innført en IN-ordning i 2024, og flere har benyttet anledningen til å innfri eller redusere sin andel av det relativt dyre felleslånet.

Styret anser det lite realistisk å gjennomføre de prioriterte vedlikeholdsarbeidene tilsvarende vel kr. 5 mill i løpet av 1 ½ år. Vi påpeker at utsettelse og forsinkelser vil føre til at vedlikeholdsetterslepet og utbedringskostnadene blir større jo lenger man utsetter dem.

Selv om kostnadene ved å ta igjen vedlikeholdsetterslepet for hver enkelt er betydelige, i gjennomsnitt kr. vel kr. 350.000/seksjon, mindre for de mindre leilighetene, mer for de større, må. Det være grunn til å tro at leilighetene vil stige betydelig i verdi når tiltakene er gjennomført.

Styret fremmer derfor ikke noe konkret forslag til oppfølging, men avventer møtet.

4.3 Styrets fullmakt til å regulere fellesutgiftene og fordelingen av dem.

Runar Hansen, Trond Ørnholt, Are Hjertvik, Alan Mackenzie-Robinson og Svein Atle Alfarnes ba om berømmelse av ekstraordinært sameiermøte den 11.03.25 for behandling av følgende forslag:

"Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiermøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen."

Forslaget ligger vedlagt innkallingen.

Forslagsstillerne ble orientert om at saken ville bli tatt opp på det ordinære årsmøtet da styret mente forslaget burde behandles sammen med energivurderingen og tilstandsvurderingen.

Varslet endring av fordeling av fellesutgiftene, hvor kun garasjeeierne betaler for garasjen, er utsatt til etter årsmøtet.

Styret kan ikke anbefale at forslaget vedtas. Vi minner om at styrets kompetanse allerede er begrenset i vedtektene til tiltak som ikke overstiger kr. 200.000. Denne begrensningen lever styret godt med.

Forøvrig har vi lagt oss på en praksis hvor vi søker å orientere sameierne om saker vi arbeider med og som vi tror har interesse, dels gjennom e-poster og styrebrev, dels gjennom beboermøter og når nødvendig, ekstraordinære årsmøter. Det er følgelig helt uaktuelt at større tiltak blir gjennomført uten at beboerne er orientert og hørt.

Forslaget omhandler to punkter

1. Husleienivået.

Det er etter loven og vedtektene styrets ansvar og plikt å fastsette og innkreve fellesutgifter som dekker sameiets drifts- og kapitalomkostninger. Forslaget, som ikke grunngis, representerer en detaljstyring av styret. Vi kjenner heller ikke til noe veldrevet borettslag eller sameie som har en slik bestemmelse.

Dagens nivå på fellesutgiftene synes å dekke rimelig drifts- og vedlikeholdsutgifter, men ikke de betydelige kostnadene det vil medføre å ta igjen vedlikeholdsetterslepet.

Styret har tidligere varslet å ville foreslå at garasjens særkostnader, dvs kostnader med eiendommen som knytter seg til den enkelte bruksenhet (leilighetene/garasjeseksjonen). Det er som kjent problemer med å få innkrevet kostnadene til strøm og nettleie for lading av el-bilene. Styret vil evt. komme tilbake til dette når ladespørsmålet er løst.

Det er dessverre lite tvilsomt at dagens nivå på fellesutgiftene, heller ikke regulert for endringene i konsumprisindeksen, vil dekke våre fremtidige utgifter. Uavhengig av

tempo på oppfølging av tilstandsrapporten, forventes store økninger i de kommunale avgiftene knyttet til vann og avløp.

2. Fordeling av fellesutgiftene.

Styret viser til tidligere utsendt orientering, som også legges ut på nytt sammen med de øvrige dokumentene det er vist til.

Vurderingen er utarbeidet av ett av de ledende advokatfirmaene i Norge, og konkluderer med at praksisen med å belaste garasjens andel av felleskostnadene på alle boligeierne nok er lovlig, og under betydelig tvil at den er ugyldig som stridende mot eierseksjonslovens forbud mot urimelige vedtekter.

De inntektene som vedtektene forutsetter at skal komme fra garasjen, går tilsvarende til fradrag på inntektene fra boligene, slik at totalsummen for sameiet blir den samme.

Forslagsstillerne har heller ikke foreslått noen endring av vedtektene. Dersom forslaget skulle bli vedtatt, videreføres den uheldige praksisen med at det utad kommuniseres én fordeling, mens det praktiseres en annen. I årsberetningen for 2022, behandlet på årsmøte 2023, står det følgende; «Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameiebrøk, ble meldt til skatteetaten ...»

Det har etter styrets oppfatning ikke fremkommet noen nytt som skulle tilsi en annen konklusjon av hva som er en gyldig og lovlig fordeling av fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiermøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen.

Styrets innstilling: Styret kan ikke anbefale at forslaget vedtas.

4.4 Vedtektsendring – forkjøpsrett ved salg av garasje plasser.

Det følger av våre vedtekter, § 4, 3. ledd at garasjeplassene er fritt omsettelige. Dog har sameierne «forkjøpsrett før overdragelse finner sted. Overdragelse, fremleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes styret.»

Styret er ukjent med at det har vært foretatt utlysning av garasjeplasser for forkjøpsrett noen gang.

Det vanlige ved salg av leiligheter har vært at selgerens eventuelle garasjeplass har blitt solgt sammen med leiligheten. Det må antas at sameierne har vært klar over, og akseptert denne praksisen. Den fremstår også som fornuftig og rimelig. Under henvisning til den juridiske betenkningen sameiet har innhentet, ref. sak nr. 6, må det med betydelig grad av sikkerhet kunne sies at det gjennom langvarig, kjent og akseptert praksis allerede er etablert et unntak fra sameiernes forkjøpsrett i disse tilfellene, og som foreslås nedfelt i vedtektene.

For salg av kun garasjeplasser fremstår dette annerledes. Styret er ukjent med hvor mange slike salg som har funnet sted fra stiftelsen og frem til i dag. Det antas å være svært få.

Styret er kjent med kun ett slikt salg, som fant sted senhøsten 2023. Selgeren hadde 2 garasjeplasser. Kjøperen av leiligheten overtok den ene, og den andre ble solgt til en annen av sameierne.

Samtidig fant det sted salg av en annen leilighet, hvor selgeren ikke hadde

garasjeplass. Megleren som stod for salget undersøkte bl.a. med styret om mulighetene for garasjeplass, og fikk da oppgitt at det var en garasjeplass for salg, med pris kr. 350.000. Av tinglysing 02.11.23 fremkommer det at den ble solgt for kr 230.000. Dette salget ble ikke kunngjort for sameierne.

Styret har ikke hatt kapasitet til å følge denne saken med sikte på å avklare om det skulle være noen forkjøpsberettigede interessenter.

Styret har bedt USBL utarbeide en presisering av bestemmelsen basert på disse retningslinjene.

- Styret er ansvarlig for å kunngjøre salg til alle sameierne.
- Dersom flere sameiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, prioriteres de som ikke har parkeringsplass.
- Det må vurderes om det skal gjøres unntak fra forkjøpsretten ved bytte eller overdragelse mellom to personer som eier en leilighet i sameiet.
- Det gjøres unntak for salg av garasjeplasser som selges sammen med leilighetene.
- Dersom flere likeberettigede melder seg, foretas loddtrekning mellom dem.

Forslag til vedtak: Styret avventer tilbakemelding fra USBL og diskusjonen på årsmøtet før forslag til vedtektsendring fremlegges på møtet.

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret søker å normalisere driften, og er av den oppfatning at det bør være et rimelig styrehonorar for det ansvar og arbeid man påtar seg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Styret fremmer ikke konkret forslag til beløp, men avventer diskusjonene på årsmøtet.

6. Valg

Styret skal bestå av én styreleder, 2-4 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. På årsmøtet 2024 ble følgende valgt:

Styreleder Torstein Vaagen
Styremedlem Pauline Larsen Skomedal
Styremedlem Knut Erlend Hagen

Valgperioden er på 2 år. Følgelig er ingen av styremedlemmene på valg på årsmøtet for 2025.

Det har vært et krevende år for styret, og det er ønskelig å utvide styret med ytterligere 2 medlemmer. Eventuelle kandidater bes melde sin interesse på forhånd og vil ha anledning til å presentere sitt kandidatur på møtet. Evt. spørsmål om styrevervet kan rettes til sittende styremedlemmer.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret har forhørt seg med flere. Eivind O. Straume (65 D) og Brit Nordahl-Hansen (65 C) har begge sagt seg villige.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret



Til årsmøtet i Bjørnebodammen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnebodammen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-26 15:02:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CJS9Y-3XAIB-OP3N2-OTDOK-RHCM7-59P8L

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	-31 682	14 601
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	357 353	102 152
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-144 701	-148 435
B. Endring arbeidskapital	212 652	-46 283
C. Arbeidskapital	180 970	-31 682
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	307 621	295 110
Kortsiktig gjeld	-126 651	-326 792
C Arbeidskapital	180 970	-31 682

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1	2 464 070	2 090 746	2 066 842
Sum leieinntekt		2 464 070	2 090 746	2 066 842
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2	1 550	6 100	5 000
Sum annen inntekt		1 550	6 100	5 000
Sum inntekt		2 465 620	2 096 846	2 071 842
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad		283 524	405 038	500 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	140 775	275 458	235 000
Kommunale avgifter/renovasjon		270 333	234 891	250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	705	1 913	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	16 779	5 397	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	497 284	364 712	220 000
Revisjonshonorar		11 195	12 103	12 000
Forretningsførerhonorar		78 391	70 488	78 500
Andre honorar	7	129 530	7 920	10 000
Kontorkostnad		0	3 044	2 000
TV/bredbånd		121 537	113 506	120 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		660	0	0
Kontingenter og gaver		2 655	1 990	2 000
Forsikringer		180 177	156 500	150 000
Andre kostnader	8	6 758	10 091	0
Sum kostnad		1 740 302	1 663 049	1 609 500
Driftsresultat		725 318	433 797	462 342
FINANSPOSTER				
Renteinntekt		9 963	1 392	0
Rentekostnad		377 928	333 037	354 229
Netto finansposter		367 965	331 645	354 229
Årsresultat		357 353	102 152	108 113
Overført sameiekapital		357 353	102 152	0
SUM OVERFØRINGER		357 353	102 152	0

Balanse 2024 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 689	43 268
Kundefordringer		0	2 620
Andre kortsiktige fordringer		3 746	4 421
Forskuddsbetalte kostnader		86 742	43 288
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		212 444	201 513
Sum omløpsmidler		307 621	295 110
SUM EIENDELER		307 621	295 110

Balanse 2024 Bjørnebodammen Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 657 472	-5 014 825
Sum opptjent egenkapital		-4 657 472	-5 014 825
Sum egenkapital	9	-4 657 472	-5 014 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 838 442	4 983 143
Sum langsiktig gjeld		4 838 442	4 983 143
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 599
Leverandørgjeld		124 747	261 699
Påløpne renter		1 904	2 034
Annen kortsiktig gjeld		0	58 460
Sum kortsiktig gjeld		126 651	326 792
Sum gjeld		4 965 093	5 309 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 621	295 110

Sted: _____

Dato: _____

Torstein Vaagen
Styreleder

Knut Erlend Hagen
Styremedlem

Pauline Larsen Skomedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 30 seksjoner og 1 næringsseksjon.

Eiendommer er oppført på g.nr 32, b.nr 7 i Oslo kommune. Eiertomt på 4 061,8 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, Hovepolise: 8193378

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkviktingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 760 958	1 298 082
3609 Strøm elbil	0	2 999
3610 Kapitalinnkalling	121 835	319 363
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	110 160	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	342 456	324 083
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	128 661	146 219
Sum	2 464 070	2 090 746

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 550	0
3992 Salg av nøkler	0	6 100
Sum	1 550	6 100

Konto 3990 Ekstra parkeringskort, fjernkontroll garasjeport.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 847	174 295
6360 Annet renhold	2 384	0
6361 Fast renhold	58 949	100 801
6364 Matteleie	0	361
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 595	0
Sum	140 775	275 458

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Beboerportal	705	1 913
Sum	705	1 913

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 985	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 120	5 397
6570 Arbeidstøy	675	0
Sum	16 779	5 397

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	68 418
6602 Vedlikehold VVS	0	41 662
6603 Vedlikehold elektro	38 340	18 161
6608 Vedlikehold varmeanlegg	303 630	0
6610 Andre vaktmestertjenester	16 503	0
6611 Vedlikehold heiser	54 398	67 905
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	38 237	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	20 375	19 528
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	94 414
6630 Egenandel forsikring	0	9 000
6641 Malerarbeider	221	20 133
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 350	0
6648 Vedlikehold dører og porter	22 230	25 491
Sum	497 284	364 712

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 542	6 575
6730 Teknisk honorar	81 988	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	1 345
Sum	129 530	7 920

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 041	3 279
7772 Omkostninger inkasso	1 470	0
7773 Omkostninger innkreving	2 274	56
7790 Andre kostnader	1 981	4 255
7795 Husleietap	-7	2 500
Sum	6 758	10 091

Konto 7790 Enqvist Eiendomsdrift 2023/2024

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 014 825	357 353	-4 657 472
Sum opptjent egenkapital	-5 014 825	357 353	-4 657 472
Sum egenkapital	-5 014 825	357 353	-4 657 472

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	16368960555	83987179158
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	7.20 %	7.70 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2041	02.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 914 437	5 158 933
Lånesaldo 01.01:	0	4 983 143
Avdrag i perioden:	75 995	4 983 143
Opptak i perioden:	4 914 437	0
Lånesaldo 31.12:	4 838 442	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 913 840	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368960555	1	726 965	726 965
	1	394 210	394 210
	1	368 729	368 729
	1	280 294	280 294
	1	173 872	173 872
	2	163 380	326 760
	2	154 386	308 772
	1	136 400	136 400
	1	133 402	133 402
	1	124 409	124 409
	6	121 411	728 466
	1	115 415	115 415
	1	112 417	112 417
	2	100 426	200 852
	1	94 431	94 431
	3	86 936	260 808
	1	82 439	82 439
	1	73 446	73 446
	2	67 450	134 900
	1	61 455	61 455

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkvikteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Bjørnebodammen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnebodammen Boligsameie

Styreleder	Torstein Vaagen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Knut Erlend Hagen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Pauline Larsen Skomedal (sign.)	19.03.2025

Budsjettutkast Bjørnebodammen 2025

	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Inntekter			
Leieinntekt	2 090 746	2 464 070	2596132
Diverse inntekt	6 100	1 550	0
Sum inntekt	2 096 846	2 465 620	2596132
Kostnader			
Energikostnader	405 038	283 524	350000
Kostnader Eiendom/Lokaler	275 458	140 775	200000
Kommunale avgifter/renovasjon	234 891	270 333	310000
Lisens HMS, vedl.	1 913	705	15000
Verktøy og inventar	5 397	16 779	15000
Reparasjon og vedlikehold	364 712	497 284	400000
Revisjonshonorar	12 103	11 195	13000
Forretningsførerhonorar	70 488	78 391	82000
Andre honorarer	7 920	129 530	50000
Kontorkostnader	3 044	0	0
Tv/Bredbånd	113 506	121 537	125000
Kostnad maskin/utstyr	0	660	0
Kontingenter	1 990	2 655	3000
Forsikringer	156 500	180 177	240000
Andre kostnader	10 091	6 758	10000
Sum kostnad	1 663 051	1 740 303	1813000
Driftsresultat	433 795	725 317	783132
Renteinntekter	1 392	9 963	5000
Rentekostnader	333 037	377 928	300000
Netto finans	331 645	367 965	295000
Årsresultat	102 150	357 352	488132

Årsmelding 2024 - Bjørnebodammen Boligsameie

Styresammensetning

Etter vedtektene skal styret bestå av én styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styret har etter årsmøtet 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder Torstein Vaagen
Styremedlem Pauline Larsen Skomedal
Styremedlem Knut Erlend Hagen

Valgperioden er på 2 år. Ingen av styremedlemmene er på valg i år.
Styret består av 2 menn og 1 kvinne.

Virksomhetens art

Bjørnebodammen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og -areal.

Bjørnebodammen Boligsameie, organisasjonsnummer 983 490 026, ligger i Oslo, med adresser Hoffveien 65 C, D. E og F på gnr 32 bnr 9.

Bjørnebodammen Boligsameie består av 30 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjørnebodammen Boligsameie er fullverdifsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 8193378. Ved skadesaker skal henvendelser gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Krav om internkontroll ble innført fom 1.1.1997. Bjørnebodammen Boligsameie hadde pr 31.12.24 ikke etablert en internkontroll som tilfredsstiller forskriftskravet.

Styret har utarbeidet et utkast, som forventes ferdigstilt i løpet av kort tid.

Styrets arbeid

På ordinært årsmøte 2024 ble det valgt et helt nytt styre.

Styrets målsetting er at sameiet skal fremstå som veldrevet og være et godt sted å bo.

Samarbeidet med det avgåtte styret og tidligere vaktmester rundt overgangen har dessverre vært dårlig. Vi har ikke fått til noe overleveringsmøte, og bortsett fra en mangelfull oversikt over lekkasjesaker, har vi ikke mottatt noe arkivmateriale om saker det avgåtte styret hadde eller hadde hatt til behandling, bortsett fra noen få styreferater, 12 stk, delvis som kladd/stikkordsnotater for perioden 2014 – 2024.

Tidligere vaktmester, som også tidligere satt i styret som styremedlem og styreleder, ble oppfordret til å fortsette som vaktmester, men takket nei.

Det er betydelige motsetninger i sameiet som går ut over styrets arbeid.

Økonomi

Økonomien i sameiet har vært svært stram. En betydelig mengde fakturaer 1. halvår 2024 ble ikke betalt til forfall.

Det synes å ha vært en tradisjon i sameiet for å innkalle såkalte ekstraordinære innbetalinger i tillegg til de 12 ordinære fellesutgiftsterminene, sist i 2023 med 3 «ekstrainnkallinger».

Styret finner en slik praksis uheldig og ikke forenlig med god og forsvarlig drift. Denne ordningen ønsker sittende styre å avvikle og heller legge opp til 12 ordinære betalingsterminer, som dekker forventede utgifter og en passende buffer. Fordelen for sameierne er at det gir forutsigbarhet for kostnadsnivået.

Sameiet har ikke noe system for å avregne strømmen til el-bilene. Som det fremgår av tidligere års regnskaper har disse inntektene falt, og blitt helt borte. Det antas at antallet el-biler har økt, at strømforbruk og strømkostnadene har økt, noe som tilsier at sameiets inntekter burde ha økt tilsvarende. For 2022 ble det budsjettet med kr. 182.000 i inntekter fra el-bileierne. Det ble innkrevd kun kr 56.000, mens beløpet falt til kr. 2.999 i 2023. I 2024 har det ikke blitt innkrevd noe for dekning av strømkostnadene ved lading av el-bilene. Sameiet har betydelige kostnader til strøm til el-bileierne, men nå ingen inntekter fra de samme. Denne kostnaden bæres av alle sameierne, og fordeles over fellesutgiftene som da må økes tilsvarende. Styret arbeider med å rette opp denne feilen med sikte på at alle kostnader ved el-billadingen skal belastes de som lader i garasjen.

Vedlikehold

Det har over år bygget seg opp et betydelig vedlikeholdsmessig etterslep. Styret har fått utarbeidet en energianalyse og en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan. Begge rapportene behandles som egne punkter på årsmøtet.

Av disse grunner varslet styret en økning i fellesutgiftene fom 01.07.24. Forretningsfører opplyste på det ordinære årsmøtet våren 2024 at garasjeseksjonen ikke ble belastet med fellesutgifter, men at dennes andel av utgiftene ble ført over på alle sameierne, uavhengig av om de hadde eller hvor mange parkeringsplasser de hadde. Omleggingen og økningen avstedkom sterke reaksjoner, og varselet om å belaste garasjeeierne ble trukket tilbake.

Garasjens andel av felleskostnadene

Våre vedtekter, og årsberetningen for 2022, behandlet på årsmøte våren 2023 fastslår at de som eier garasjen skal betale for dennes andel av sameiets felleskostnader i samsvar

med sameiebrøken. Da det på årsmøtet 2024 fremkom at garasjens andel av felleskostnadene ikke ble betalt av de som eier garasje plassene, men fordelt på alle boligeierne, ble det besluttet å innhente en juridisk vurdering om fordelingen.

Utredningen forelå i februar 2025, og er distribuert til sameierne. Notatet konkluderte med at praksis, hvor garasjens andel av felleskostnadene holdes utenom og fordeles på boligeierne uavhengig av om de har garasjeplass eller ikke, ble under noe tvil ble ansett lovlig, men at praksisen under betydelig tvil anses ugyldig fordi den anses urimelig og i strid med loven. Styret har valgt å følge konklusjonen i notatet. Vedtekter, enten de er vedtatt på ordinært vis eller irregulært gjennom praksis, må uansett holde seg innenfor lovens rammer. Når praksis anses som ugyldig, er det styrets oppfatning at den må vike.

Spørsmålet om garasjeeierne skal betale for garasjens andel av felleskostnadene i samsvar med vedtektene kommer opp til behandling på årsmøtet.

Omleggingen er ikke iverksatt, og vil bli behandlet som eget punkt under det kommende årsmøtet.

Aktivitetsnivået ble tilpasset sameiets økonomiske situasjon. Ingen kostbare tiltak, med unntak for utskifting av en kompressor i den ene varmepumpa ble iverksatt. Økonomien har da også gradvis bedret seg, og vi fikk som nevnt over innhentet en tilstandsvurdering for å få profesjonell hjelp til avklaring av eiendommens vedlikeholdsmessige stand og en kvalifisert vurdering av hva det vil koste å ta igjen etterslepet.

Én sameier har påpekt skader på betongen på en terrasse over sin og krevde denne utbedret i 2024. Han påpekte, som styret tror er korrekt, at ytterligere utsettelse vil føre til større skader og dyrere utbedring. Han varslet samtidig å ville holde styret personlig ansvarlig for de økte kostnadene. Dette til tross har vi prioritert utbedring av lekkasjer i 4 av leilighetene, og er i gang med det nå.

Andre saker som nevnes:

- **Varmepumpa:** Vi har 2 varmepumper; én for forvarming av tappevann og én for forvarming av radiatorvannet. Varmepumpa for tappevannet var defekt da vi overtok. Denne ble utbedret ved at kompressoren ble skiftet. Vi nevner at også kompressoren for radiatorvannet synes å synge på siste verset.
- **Papircontainerne:** C-oppgangen. Disse stod utenfor søppelskuret og fløt ofte over av papir. Vi tok kontakt med renovasjonsetaten på hver tømmedag containerne ikke ble tømt. Etter en rekke e-poster fikk vi melding tilbake om at det aktuelle tømmelaget ville bli tatt inn for en samtale. Etter det har tømmingen fungert upåklagelig. Vi flyttet også 2 av containerne inn i søppelskuret og den 3.dje ble satt ned ved garasjeporten. Spørsmålet om flytting av dem var også opp til behandling på årsmøtet 2023, men ble nedstemt med den begrunnelse at «man ikke har noen andre gode alternativer». Erfaringene så langt har vist at det var uproblematisk å flytte dem.
- **Ryddedaksjon sykler:** Det var hensatt et stort antall sykler på fellesarealene inne og ute. Alle syklene ble merket, og etter at varsel var sendt ut til alle sameierne, ble de syklene hvor merkingen ikke var tatt av, fjernet og gitt bort til loppemarkedet på Smestad skole.
- **Sykkelskuret:** Dette var plassert rett utenfor vinduene til 2 av leilighetene. Det var fullt av hensatte sykler. På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at skuret skulle beises. Beisingen var i beste fall påbegynt, og det var ikke ryddet etter arbeidene. Styret besluttet å fjerne hele skuret og har utelukkende fått positive tilbakemeldinger på det.
- **Garasjeporten:** Garasjeporten har vært ustabil og gått i lås flere ganger. Motoren ble skiftet i 2025 og porten har etter det fungert som den skal.
- **Hagegruppa:** Hagegruppa ble reetablert i 2024 og har bidratt i vesentlig grad til en opprydding og forskjønning av uteområdet vårt.
- **Gressklipping:** En av sameierne har vederlagsfritt påtatt seg arbeidet med å klippe plenen. Sameiet hadde tidligere en sitteklipper tilhørende det tidligere

vaktmesterfirmaet til disposisjon. Denne ble levert tilbake i 2024. Vedkommende har sagt seg villig til å fortsette med plenklippingen, og styret planlegger å kjøpe vår egen sitteklipper.

- **Vaktmester:** Vi engasjerte nytt vaktmesterfirma, Frogner Vaktmestertjenester AS, i 2024. Hensett til sameiets økonomi er oppdraget begrenset til et minimum. Styret er godt fornøyd med selskapet, og fremhever særlig vintervedlikeholdet. Vaktmesters arbeid, samt utsetting av snøskuffer og små strøsandkasser ved hver oppgang, gjorde at inngangspartiene, parkeringsplassene og områdene rundt søppelskurene var godt måkt og strødd.
- **Dugnader:** Det ble i 2024 avholdt 2 dugnader.
- **Knuste fliser** i inngangspartiet til D-oppgangen ble skiftet ut med nye.
- **Gate- og hagebelysning:** Arbeidet med å få satt belysningen i stand ble igangsatt høsten -24, og ble ferdigstilt nå i 2025.
- **Parkering:** På ekstraordinært årsmøte fikk vi fastsatt formelt gyldige parkeringsregler for gjesteparkeringsplassene våre. Ordningen med parkeringstillatelse ble endrat fra gjesteparkeringskort til registrering i dedikert app. De aller fleste håndterer appen godt, men vi har også delt ut enkelte gjesteparkeringskort til de som har behov for det. Vår erfaring er at dette fungerer godt, og at sameierne er lojale og ikke unødig belaster gjesteparkeringsplassene med parkering av egne biler.
- **Skadesaker – forsikring:** Det har vært en rekke vann- og fuktskader inn i leiligheter. Kun én av disse er dekket over sameiets bygningsforsikring. Årsaken til avslag på forsikringen er dels at det tidligere har vært utbetalt forsikringsdekning for utførelse av tettearbeider. Forsikringsselskapet henviste oss til å reklamere på jobben. Styret har ikke opplysninger om hvem som gjorde jobben. Andre saker dekkes ikke da de skyldes forsømt vedlikehold. Forsikringssakene må håndteres av styret, og de kan være arbeidskrevende. USBL samarbeider med enkelte forsikringsselskaper om håndtering av forsikringskrav, men ikke med Tryg.
- **Kommunikasjon:** Styret innkalte til ekstraordinært årsmøte primært for fastsetting av parkeringsreglement og beboermøte. Vi går også jevnlig ut med styreskriv og informerer pr. e-post om saker vi mener sameierne bør gjøres kjent med. I tillegg til å fatte nødvendige, formelle beslutninger, er intensjonen å trekke sameierne med i prosessene rundt hva som skjer og bør gjøres i sameiet. De alt overveiende tilbakemeldingene vi får er positive.
- **Møter:** Etter henvendelse fra ett av styrets nåværende medlemmer, har vi fått låne lokalene til Ullern Frivilligsentral. På årsmøtet for 2023, som ble holdt på St. Sunniva skole, var kun 4 personer fysisk til stede. Møtene på Ullern Frivilligsentral har vært godt besøkt. Vi står overfor krevende tider i årene som kommer. Styret ser for seg at det vil være behov for flere møter fremover, både formelle og uformelle, hvor vi sammen drøfter hvordan vi skal forholde oss til utfordringene vi står overfor.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ENERGIANALYSE

Hoffsveien 65 C, D og E
Bjørnebodammen Boligsameie



Utarbeidet 14.01.2025 av Energihuset

Energihuset

INNHold

INNLEDNING	3
OM SAMEIET	4
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT	5
MÅL	5
GRUNNLAGSDATA	6
FORBRUK	6
OBSERVASJONER OG RESULTAT	7
TERMOGRAFERING	8
ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT	9
LISTE OVER TILTAK	10
TILTAK 1: ENERGIMÅLINGSTILTAK	10
TILTAK 2: SOLCELLETILTAK	10
TILTAK 3: DØR- OG VINDUSTILTAK DEL 1	10
TILTAK 4: DØR- OG VINDUSTILTAK DEL 2	10
TILTAK 1	11
TILTAK 2	12
TILTAK 3	13
TILTAK 3	14
KONKLUSJON	15
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK	16
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK	17
TILTAK – VEIEN VIDERE	18
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS	19
FINANSIERINGSMULIGHETER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK	20
FORBEHOLD:	21

INNLEDNING

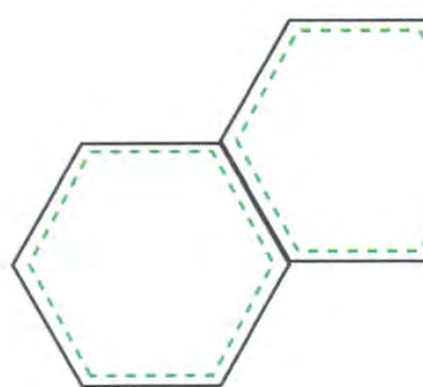
Etter oppdrag fra Bjørnebodammen Boligsameie er det gjennomført energianalyse på adressen:
Hoffsveien 65 C, D og E, 0377 Oslo

Energihuset vil med denne analysen gi sameiet muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere sameiet. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelspotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for +/- 20% feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på +/- 10%.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Sameiet står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i sameiet og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til sameiet.



OM SAMEIET

Byggeår: 1989

Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)

Antall boenheter: 30

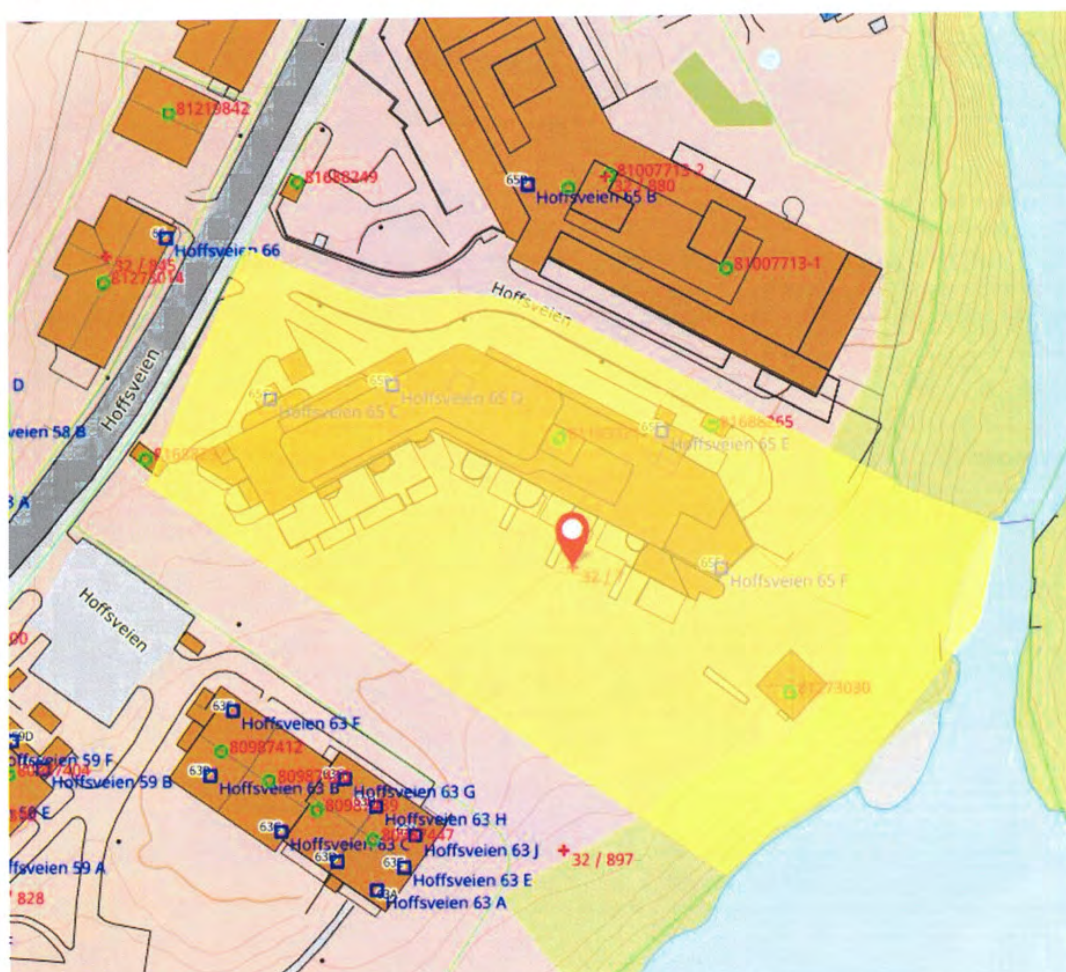
Areal: 3 072m²

Byggestandard: TEK87

Energibærere: Elektrisitet

Rehabiliteringsår: 2011

Rehabiliteringsinformasjon: Noen vinduer i toppetasje er skiftet ut i 2011. Vi er ikke informert om annen rehabilitering eller oppgradering av bygget siden bygge år -og fremstår i sin opprinnelige stand fra 1989 iht. TEK87-standard.



En oversikt over sameiet og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om sameiet og etter samtaler med styreleder i sameiet. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for sameiet som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene, samt termografering.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av sameiet og til produksjon av forbruksvann.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Bjørnebodammen Boligsameie hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i sameiet, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I sameiet har vi definert følgende behovsavklaring:

- ❖ Forbedre effektprofilene
- ❖ Forbedre energieffektiviteten
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av sameiet
- ❖ Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig sameie.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- ❖ Mål 1: Redusere energibehovet i sameiet ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- ❖ Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruket i sameiet
- ❖ Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i sameiet

GRUNNLAGSDATA

FORBRUK

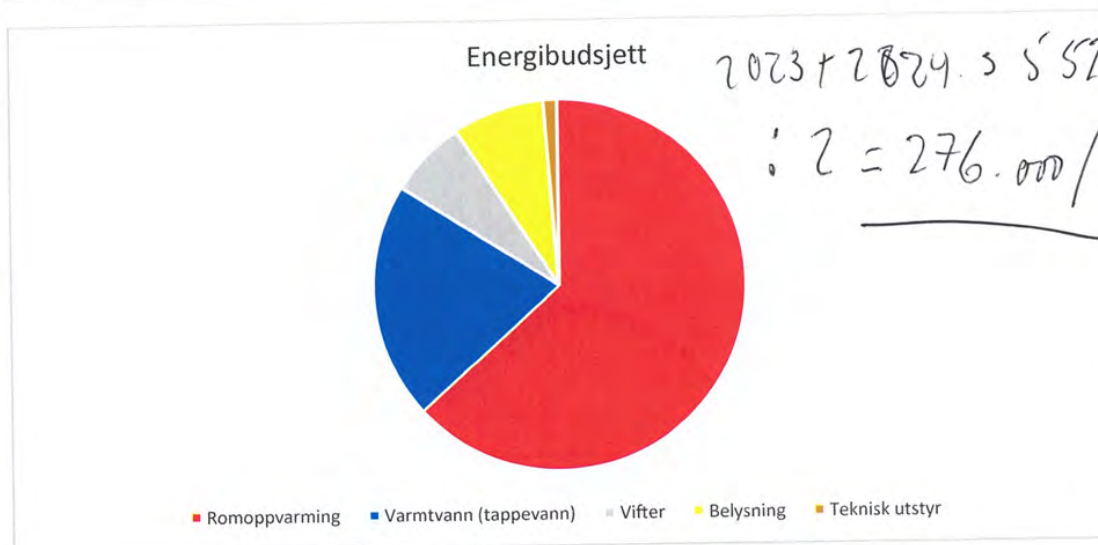
Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6. Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **329 076 kWh** og for oppvarming og generell bruk i sameiet.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av sameiet på **107 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima

Romoppvarming	207 184 kWh/år
Varmtvann (tappevann)	68 122 kWh/år
Vifter	22 271 kWh/år
Pumper	1 435 kWh/år
Belysning	26 055 kWh/år
Teknisk utstyr	4 008 kWh/år
Totalt	329 076 kWh/år



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på sameiets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

- Det benyttes elektrisitet for oppvarming av leilighetene i sameiet.
- Bygget er utstyrt med en varmesentral med varmepumpe fra 2006 og energibrønner.
- Det er vannbårent oppvarmingssystem i leilighetene. Oppvarmingen gjøres ved bruk av væske-til-vann-varmepumper med elektrokjeler som spisslast.
- Oppvarmingskilder er radiatorovner.
- Det er ikke tilknyttet energimåling av oppvarming, fordelingen er knyttet til kvadratmeter.

Ventilasjon

- Det er mekanisk avtrekksventilasjon installert på tak i alle leiligheter.

Vann og sanitær

- Forbruksvannet til leilighetene blir produsert ved bruk av varmepumpe og varmtvannsberedere (el-kolbe) felles varmesentral plassert i kjeller.
- Det er ikke tilknyttet energimåling til varmtvann-/forbruksvann.

Annet-/generelt:

- Fasadevegger, tak og gulv er originale fra byggeår 1989.
- Vinduene og dørene i sameiet er for det meste originale fra byggeår 1989, med unntak av enkelte vinduer i toppetasjen, som er skiftet ut i 2011.

TERMOGRAFERING

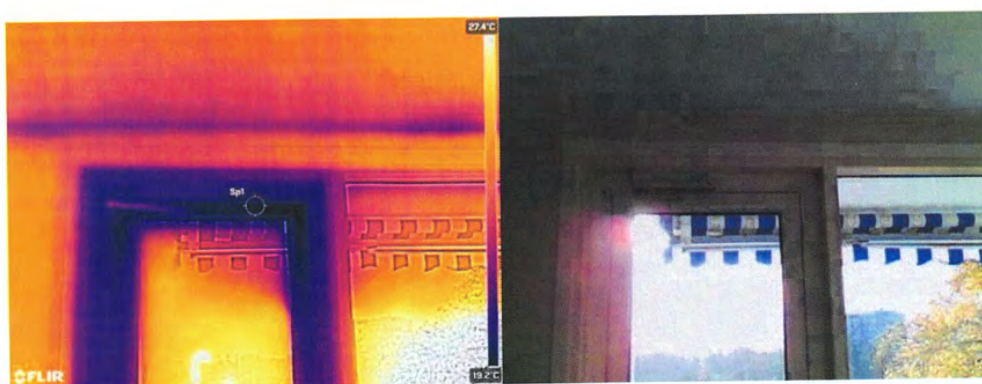
Termografering er måling av forskjeller i infrarødstråling fra et objekt, og kan avdekke manglende eller feilmontert isolasjon, feil ved fuktsperre og vindsperre i tillegg til feil eller svakheter i konstruksjon, overflater og bygningsdeler. Termografering brukes også til å avdekke varmetap og manglende isolasjon på rør samt tekniske installasjoner som varmtvannsberedere og elektriskjeler. Termografering kan utføres på nye og eldre bygg uten å skade byggene som kontrolleres.

Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

Termografering underbygger påstand om trekk fra vinduer.



Bildet viser trekk rundt vindu.



Bildet viser trekk rundt terrassedør.

ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT

ENERGIOPPFØLGING OG ENERGILEDELSE

Bygget har per i dag ikke et tilfredsstillende energioppfølgingssystem (EOS) som gir god kontroll over energiforbruket i bygget. Forvaltere av bygget er per i dag også i gang med forbedring av energiledelsen og energiforståelsen i bygget. Det kunne vært fordelaktig å implementere ISO 50001 med eksisterende styringssystem i bygget.

ANBEFALINGER FOR DRIFT

De fleste bygg har «energytver» som øker energiforbruket – noe som gir vesentlige utslag gjennom året. Dette kan være mindre tiltak som ikke krever større installasjoner eller tilpasninger, men heller en kombinasjon av bedre rutiner blant byggets brukere, og justering av byggets tekniske installasjoner.

Fordelaktige rutiner vil være:

- Avslåing av belysning i rom som ikke er i bruk.
- Senking av temperatur på varmekilder når rom ikke er planlagt brukt over lengre tid.
- Lukking av vinduer-/dører når disse benyttes til lufting.
- Unødvendig forbruk av varmtvann ved vasking av hender. God håndhygiene er viktig, men vasken kan gjerne være avskrudd mens man såper inn hendene.

Videre anbefaler vi at man har god kontroll og gjennomføring av teknisk utstyr. Dette kan være justering av driftstid, årlig service m.m.

Eksempler på dette er:

- Iverksett tidsstyring for ventilasjonsanleggene slik at anleggene kun opererer iht. minstekrav når bygget ikke er i bruk.
- Sørg for at ventilasjonsanleggene er justert for å levere riktig luftmengde basert på faktisk behov, slik at overventilering unngås.
- Installer bevegelsessensorer i kontorområder og fellesarealer for å sikre at lysene slås av automatisk når det ikke er personer til stede.
- Sett opp systemer for nattsinking av temperaturen når bygget ikke er i bruk, noe som kan gi betydelige energibesparelser på oppvarming.

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: ENERGIMÅLINGSTILTAK

- Energimåling for synliggjøring av energiforbruket med fordeling av felleskostnader basert på energiforbruk
 - Se side 10 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 2: SOLCELLETILTAK

- Muligheter for produksjon av strøm ved bruk av solceller
 - Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 3: DØR- OG VINDUSTILTAK DEL 1

- Utskifting av eldre vinduer og dører i sameiet
 - Se side 12 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 4: DØR- OG VINDUSTILTAK DEL 2

- Utskifting av eldre vinduer og dører i sameiets leiligheter
 - Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket
-

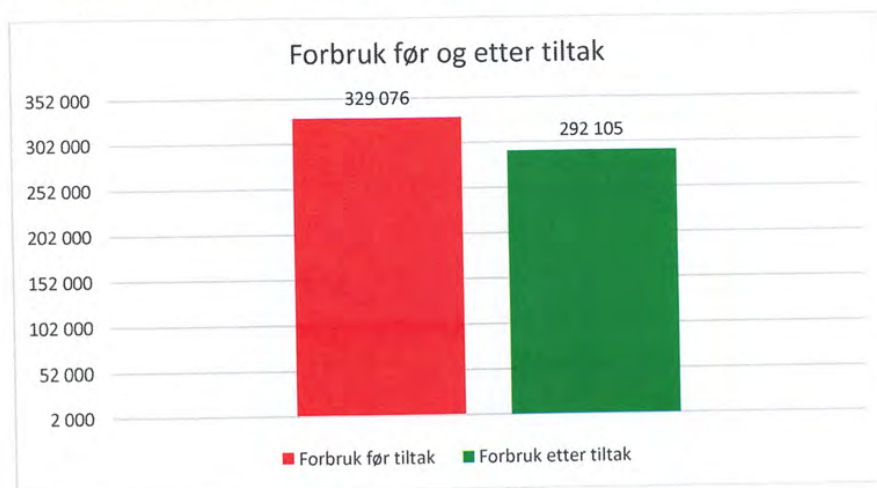
TILTAK 1

ENERGIMÅLINGSTILTAK

Det er etablert en varmesentral i sameiet hvor varmtvann og oppvarming produseres ved bruk av varmepumper og varmtvannsberedere i kjelleren. Det er ikke etablert energimåling for forbruksvann og oppvarming, og vi antar at forbruket for varmtvann og oppvarming blir fakturert basert på en brøk basert på størrelse.

Ved å etablere energimåling så vil man kunne oppnå en rettferdig avregning basert på faktisk forbruk – i tillegg synliggjør dette også energiforbruket for varmtvann for hver beboer, noe som erfaringsvis (og basert på statistikk) gir en reduksjon i energiforbruket.

Tiltaket kan ikke dokumenteres gjennom NS: 3031:2014, så tiltaket er ikke søkbart som et frittstående tiltak.



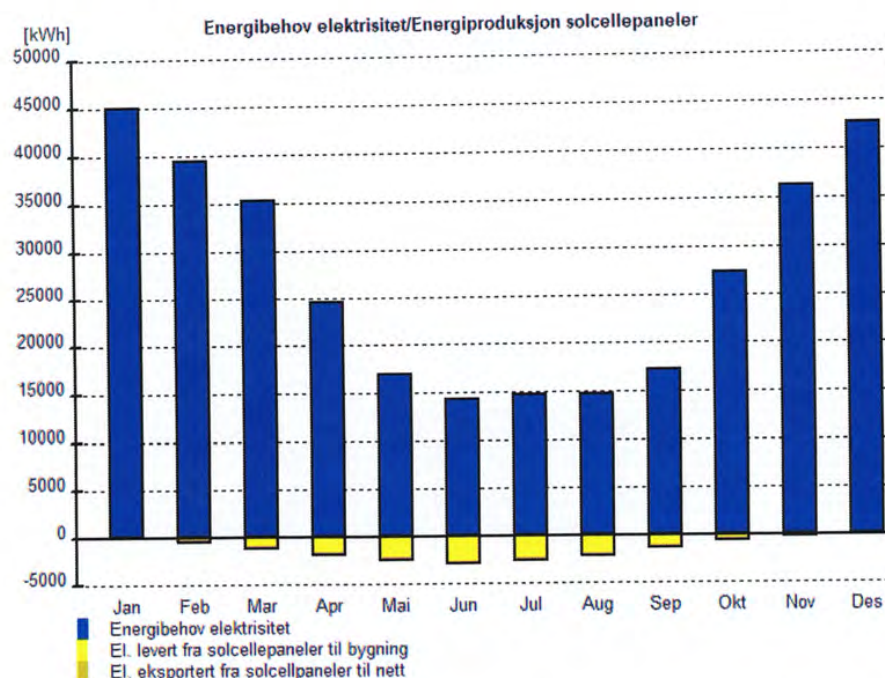
Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **36 971 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **12 kWh/m²** i hele sameiet.

TILTAK 2

SOLCELLETILTAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av sameiet for produksjon av solenergi som kan benyttes direkte innenfor sameiets strømmålere.

Deler av takarealet kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres. Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.



Simien beregner at **17 745 kWh** kan benyttes innenfor sameiets målere. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **6 kWh/m²** i hele sameiet.

Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solcelle	210	618	1335	2035	2578	3085	2825	2396	1489	714	318	140	17745
Levert til bygning	210	618	1335	2035	2578	3085	2825	2396	1489	714	318	140	17745

Ved søknad om støtte for gjennomføring av tiltak gjennom Enovas støtteordning er det kun benyttet strøm innenfor byggets egne målere som teller mot energikarakteren.

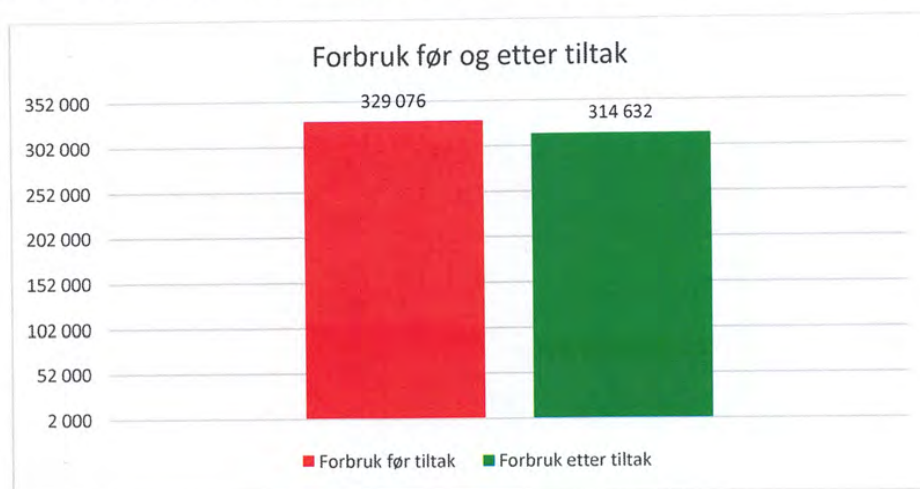
TILTAK 3

DØR- OG VINDUSTILTAK – DEL 1

Vinduer og dører er for det meste originale fra byggets oppførings år i 1989 og følger TEK87-standarder. Med en alder 36 år og høy U-verdi, bidrar de til et økt oppvarmingsbehov. Gitt deres alder og isolasjonsevne, vurderes vinduene og dørene som modne for utskiftning. For å tydeliggjøre kostnads- og besparelsesbildet, har vi delt dette tiltaket i to separate vurderinger: én for store glassfasade i trappegang og inngangsdører, og én for leilighetsvinduer og terrassedører.

Vi anbefaler derfor at man vurderer utskifting av inngangsdører og trappegangsvinduer i sameiet. Vi har simulert med krav til TEK17, u-total på 0,8 for vinduer og u-total på 1 for dører.

Det lekker mye varme ut av gamle vinduer og dører. Ved å bytte til nye vinduer med god isolasjonsevne kan man redusere energiforbruket til oppvarming, få jevnere innnetemperatur og unngå kalderas fra vinduene. Godt isolerte vinduer halverer varmetapet sammenlignet med vanlige vinduer. Det gir bedre innemiljø, økt komfort og lavere energikostnader.



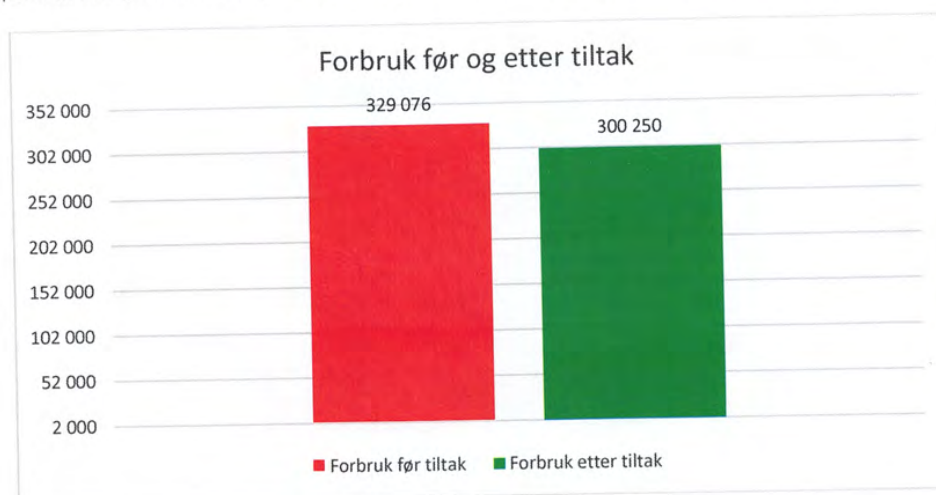
Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **14 444 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **5 kWh/m²** i hele sameiet.

TILTAK 3

DØR- OG VINDUSTILTAK – DEL 2

Vinduer og terrassedører i leilighetene er for det meste originale fra 1989 og har en U-verdi rundt 2,4. Vi anbefaler derfor at sameiet vurderer utskifting av vinduer og terrassedører fra byggeår. Vi har simulert med krav til TEK17, u-total på 0,8 for vinduer og u-total på 1 for terrassedører.

Det lekker mye varme ut av gamle vinduer og dører. Ved å bytte til nye vinduer med god isolasjonsevne kan man redusere energiforbruket til oppvarming, få jevnere innetemperatur og unngå kalderas fra vinduene. Godt isolerte vinduer halverer varmetapet sammenlignet med vanlige vinduer. Det gir bedre innemiljø, økt komfort og lavere energikostnader.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **28 826 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **9 kWh/m²** i hele sameiet.

KONKLUSJON

Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i sameiet:

Sameiet ble bygget på slutten av 1980-tallet og er i en god byggeteknisk stand. Fasadevegger og tak har relativt god isolasjonsgrad, men dører og vinduer bærer preg av dens alder og har høye U-verdi. Det er gjort en god investering i bergvarme, med vannbåret oppvarming av leilighetene og varmepumpe for forvarming av forbruksvann.

Det største mulige besparelsene ligger i å øke beboerens bevissthet rundt bruk av varmtvann og oppvarming. Utskiftning av vinduer fra byggeåret er også vurdert, og taket er funnet godt egnet for installasjon av solcelleanlegg. Videre har vi vurdert utskiftning til mer moderne varmepumper i varmesentralen. Vi anser dette som lite energikosteffektivt, ettersom dagens varmepumper allerede har gode spesifikasjoner. Vi har basert vår konklusjon på kostnytte for hvert tiltak.

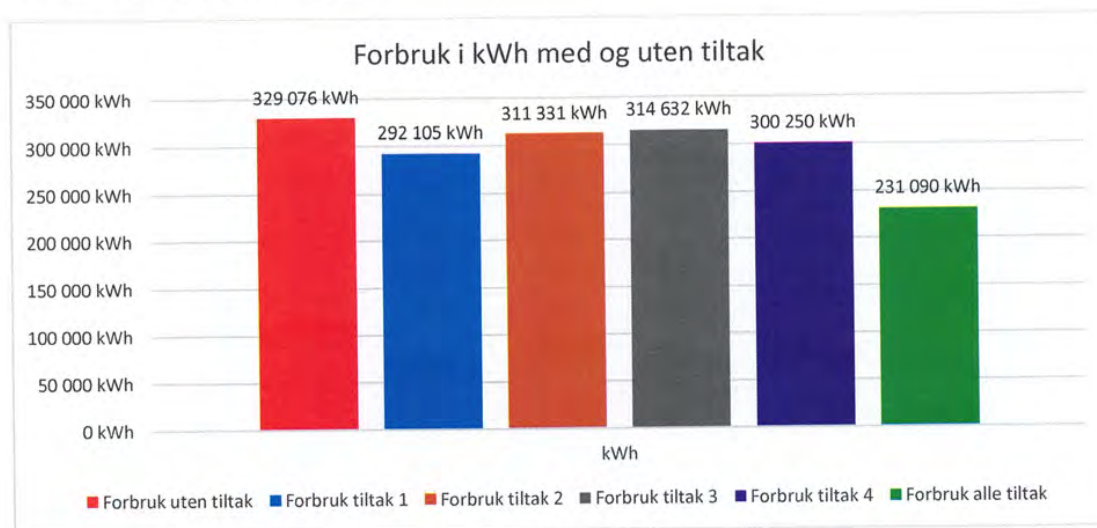
Det mest lønnsomme tiltaket sameiet kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at det etableres energimåling av forbruksvann og oppvarming. Det er kalkulert at dette vil redusere forbruket i sameiet med **36 971 kWh** (11,2%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 3,2 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge basert på kostnytte:

Tiltak 3 – Solcelletiltak

Tiltak 4 – Dør- og vindustiltak – Del 1

Tiltak 5 – Dør- og vindustiltak – Del 2



Alle tiltakene er å regne som «enkelstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.

SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

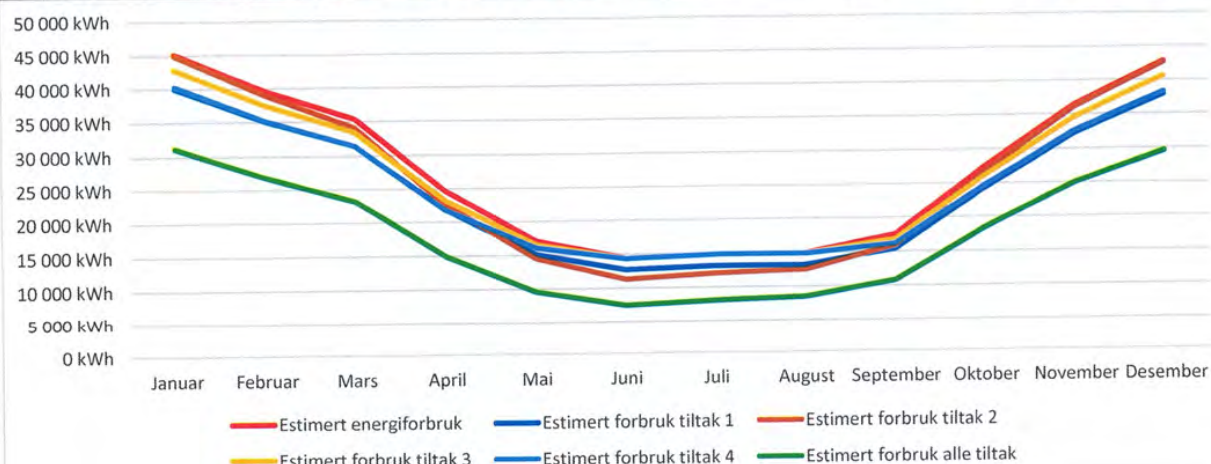
Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser simulert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser simulert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun tiltak 1
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun tiltak 2
- **Grå** viser estimert forbruk med kun tiltak 3
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun tiltak 4
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle tiltak

Basert på simuleringene til Bjørnebodammen Boligsameie vil vi se følgende forbedrende resultater:

Måned	Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk alle tiltak
Januar	45 018 kWh	39 960 kWh	44 808 kWh	42 684 kWh	40 292 kWh	31 113 kWh
Februar	39 544 kWh	35 101 kWh	38 926 kWh	37 360 kWh	35 174 kWh	26 806 kWh
Mars	35 303 kWh	31 337 kWh	33 968 kWh	33 325 kWh	31 356 kWh	23 129 kWh
April	24 526 kWh	21 771 kWh	22 491 kWh	23 106 kWh	21 701 kWh	14 928 kWh
Mai	17 038 kWh	15 124 kWh	14 460 kWh	16 516 kWh	16 105 kWh	9 587 kWh
Juni	14 362 kWh	12 748 kWh	11 277 kWh	14 362 kWh	14 362 kWh	7 482 kWh
Juli	14 841 kWh	13 173 kWh	12 016 kWh	14 841 kWh	14 841 kWh	8 094 kWh
August	14 841 kWh	13 173 kWh	12 445 kWh	14 841 kWh	14 841 kWh	8 523 kWh
September	17 403 kWh	15 448 kWh	15 914 kWh	16 765 kWh	16 163 kWh	10 837 kWh
Oktober	27 326 kWh	24 256 kWh	26 612 kWh	25 991 kWh	24 646 kWh	18 368 kWh
November	36 254 kWh	32 181 kWh	35 936 kWh	34 410 kWh	32 547 kWh	24 941 kWh
Desember	42 620 kWh	37 832 kWh	42 480 kWh	40 432 kWh	38 222 kWh	29 539 kWh
Totalt	329 076 kWh	292 105 kWh	311 333 kWh	314 632 kWh	300 250 kWh	231 090 kWh



REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

Med bakgrunn i Bjørnebodammen Boligsameie sitt estimerte elektriske forbruk på **329 076 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «nordisk miks»* at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **91,2 tonn CO₂** pr. år.

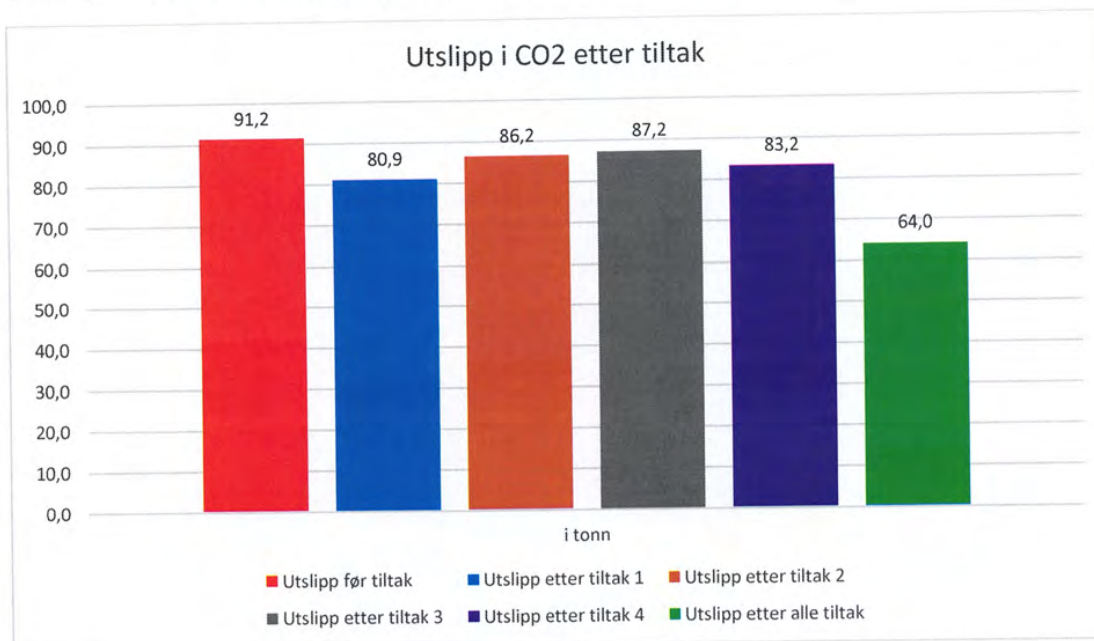
Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**11,2%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **10,2 tonn CO₂**. Nytt estimert årlig utslipp er da regnet til å bli ca. **80,9 tonn CO₂**.

Ved gjennomføring av alle tiltak (**29,8%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **27,1 tonn CO₂**. Nytt estimert årlig utslipp er da regnet til å bli ca. **64 tonn CO₂**.

For reduksjon av utslipp for de forskjellige tiltakene se diagrammet nedenfor.

*1 tonn CO₂ tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person

*Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Bjørnebodammen Boligsameie.

Energihuset anbefaler at man vurderer gjennomføring av følgende tiltak:

1. Energimålingstiltak
2. Solcelletiltak
3. Dør- og vindustiltak – Del 1
4. Dør- og vindustiltak – Del 2

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt sameie som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre sameiet mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad	Reduksjon	Reduksjonsgrad
1	Energimålingstiltak	NOK 180 000	36 971 kWh	11,2%
2	Solcelletiltak	NOK 200 000	17 745 kWh	5,4%*
3	Dør- og vindustiltak – Del 1	NOK 1 100 000	14 444 kWh	4,4%
4	Dør- og vindustiltak – Del 2	NOK 2 380 000	28 826 kWh	8,8%
	Totalt	NOK 3 860 000	97 986 kWh	29,8%

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.

Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.

*Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,50 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	75 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	125 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Energimålingstiltak	10	36 971	46 214	180 000	3,9
2	Solcelletiltak	30	17 745	22 181	200 000	9,0
3	Dør- og vindustiltak - Del 1	30	14 444	18 055	1 100 000	60,9
4	Dør- og vindustiltak - Del 2	30	28 826	36 033	2 380 000	66,1

Scenario 1: lav spotpris, 0,75 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	100 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	150 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Energimålingstiltak	10	36 971	55 457	180 000	3,2
2	Solcelletiltak	30	17 745	26 618	200 000	7,5
3	Dør- og vindustiltak - Del 1	30	14 444	21 666	1 100 000	50,8
4	Dør- og vindustiltak - Del 2	30	28 826	43 239	2 380 000	55,0

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	150 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	200 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Energimålingstiltak	10	36 971	73 942	180 000	2,4
2	Solcelletiltak	30	17 745	35 490	200 000	5,6
3	Dør- og vindustiltak - Del 1	30	14 444	28 888	1 100 000	38,1
4	Dør- og vindustiltak - Del 2	30	28 826	57 652	2 380 000	41,3

Scenario 3: høy spotpris; 1,50 kr/kWh

FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

Når det gjelder å finansiere de foreslåtte energiltakene, finnes det flere metoder som kan tilpasses bedriftens økonomi og strategi. Her er en oversikt over de mest vanlige finansieringsalternativene:

- **Lån:** En tradisjonell lånefinansiering gir bedriften mulighet til å få rask tilgang til midler for å dekke kostnadene ved investering i energiltakene. Bedriften kan ofte velge mellom faste eller flytende rentevilkår, og tilbakebetalingsplanen kan tilpasses over tid for å spre kostnadene. Dette alternativet er spesielt egnet hvis bedriften har god likviditet og ønsker å eie installasjonene selv fra starten av.
- **Leasing:** Leasing er et alternativ hvor bedriften leier utstyr eller løsninger for en fast månedsavgift i en avtalt periode. Dette kan redusere behovet for store engangsutgifter og gi fleksibilitet til å bytte utstyr ved behov. Leasingavtaler kan ofte inkludere service og vedlikehold, noe som reduserer driftsrisikoen. Dette er gunstig for virksomheter som ønsker å fordele kostnadene over tid uten å binde opp kapital i utstyr.
- **Energisparekontrakt (EPC):** EPC-modellen innebærer at en tredjepart, ofte en energitjenesteleverandør, tar ansvar for gjennomføring av tiltakene, og investeringen tilbakebetales gjennom de oppnådde energibesparelsene. Dette betyr at kunden ikke trenger å foreta noen investeringer på forhånd – besparelsene dekker kostnadene over tid. EPC reduserer finansiell risiko for kunden, da det er leverandøren som garanterer for de forventede besparelsene.
- **Støtteordninger:** Det finnes ulike offentlige som kan bidra til å redusere investeringskostnadene for energiltak. Slike ordninger gir ofte støtte til prosjekter som fører til betydelige energibesparelser eller reduserte klimagassutslipp. Disse støtteprogrammene kan dekke en del av kostnadene og dermed forkorte tilbakebetalingstiden for tiltakene. Vi kan bistå med å identifisere relevante støtteordninger og hjelpe dere med søknadsprosessen for å maksimere økonomisk støtte.
- **Kombinasjonsløsninger:** I noen tilfeller kan det være gunstig å kombinere flere finansieringsalternativer. For eksempel kan en bedrift kombinere lån med støtteordninger for å redusere lånebeløpet, eller inngå en EPC-avtale for deler av tiltakene og bruke leasing for utstyr som krever regelmessig oppgradering.

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

Bjørnebodammen Boligsameie Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Hoffsveien 65 C-F, 0377 OSLO



Hoffsveien 65 C-F, 0377 OSLO
0377 OSLO

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

Bestilt 22. jan. 2025 Påbegynt 4. feb. 2025 Fullført ikke valgt



Innhold

Bjørnebodammen Boligsameie Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Bjørnebodammen Boligsameie
Org.nr: 983490026
Medlemsnummer:



Adresse

Hoffsveien 65 C-F, 0377 OSLO
0377 OSLO



Bestilt av

Torstein Vaagen
bjornebodammen@mittusbl.no

Utført av

Torstein Rørby
torstein@aktivatakst.no
91886381



Konklusjon

Byggene er oppført rundt 1989/90 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under "Tidligere utført vedlikehold" og under den enkelte bygningsdel. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene med et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Det vil være behov for store påkostninger de kommende år, og det anbefales at de store vedlikeholdsoppgavene utføres fremfor estetiske oppgraderinger. Større tiltak som anbefales prioritert er fasaderehabilitering og utskiftning av vinduer- og balkongdører samt etablere nye tettesjikt på balkonger. Utføres ikke anbefalte tiltak vil underliggende skader øke i omfang og blir mer omfattende, dette fører til mer kostbare utbedringer. Det anbefales også andre oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad. Vedlikeholdsplanen er utviklet som et styringsverktøy der aktuelle tiltak prioriteres de neste 10 år.

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

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Bjørnebodammen Boligsameie via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Hoffsveien 65 C-F, 0377 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring: 04.02.2025. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Det lå snø og is på befaringdagene og vurderingen er gjort med denne begrensning.

Følgende var tilstede: Torstein Vaagen og Knut Erlend Hagen fra sameiet. Torstein Rørby Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimer er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger
- * VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt
- *Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt
- *Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

- o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

Taket er tekket om i nyere tid, ukjent årstall.

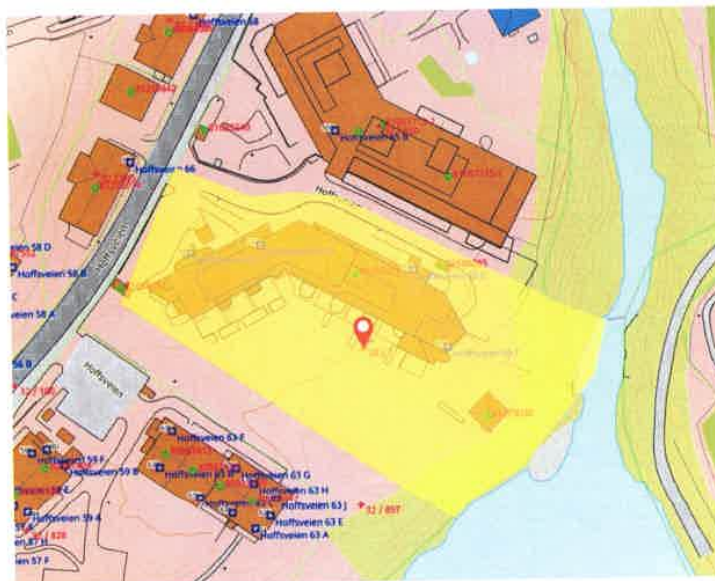
Fasader er overflatebehandlet, ukjent årstall.

Representant fra sameiet opplyser at det har vært noe sig i nedre del av bygget. Sprekker i fasaden er tettet. Årsak til sig er ikke utbedret.

Sameiets nåværende styre sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

Bjørnebodammen Boligsameie ligger mellom Smestad og Skøyen i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 31 boligseksjoner fordelt på 1 boligblokk og garasjeanlegg i kjeller. Boligblokk oppført i 5 etasjer og kjeller. Bygningene har bærende grunnmurskonstruksjoner av betong og stedvis yttervegger av bindingsverk som er kledd med hovedsaklig utvendig liggende trekledning og forøvrig er fasader forblendet med tegl som er overflatebehandlet. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Varmtvann og oppvarming fra felles varmeanlegg og borehull. Flat takkonstruksjon tekket med asfalttakbelegg. Bygningsmassen ble oppført rundt 1993 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 4 061,8 m² og eiendomsnummer 0301-32/7 (Oslo kommune).



Bilde 1: Boligblokken.

Bilde 2: Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Skadedyr

Har rammeavtale med forsikring der avtalen benyttes ved behov.

Pris: 0 kr

Heis

Boligselskapet har service avtale med leverandør.

Pris: 20 000 kr

Garasjeport

Sameiet har avtale med leverandør om drift og service av garasjeport. Det estimeres beløp får årlig avtale.

Pris: 17 800 kr

Ventilasjon

Boligselskaper har avtale med leverandør. Det utføres service/kontroll årlig.

Pris: 22 000 kr

Brannvern

Boligselskapet har avtale med Norsk Brannvern AS for kontroll en årlig kontroll av brannslukkere og røykvarslere i leiligheter.

Pris: 23 000 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	13 stk	5 118 200 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	16 stk	5 605 100 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	11 stk	603 000 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	-	189 800 kr
201 Bygning generelt - Brann		
Anbefalte tiltak kan ikke anses som et krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. Det anbefales at det etableres brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr i trapperom/korridorer.	2026	96000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra balkong		
Det anbefales ytterligere undersøkelser av tettesjikt på balkong over inngangsparti Hoffsveien 65 C og en stikkprøvemessig betongundersøkelse på himling og vegg av betong. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode. Mest sannsynlig vil ytterligere undersøkelse konkludere med lekkasjer ved gjennomføringer på tettesjiktet av torget. Videre planlegging utføres etter anbefalte ytterligere undersøkelser.	2025	48000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Bærende betong		
Ut fra registrerte symptomer, og mistanke om funksjonssvikt på fundamentering av betong anbefales ytterligere undersøkelse og at nødvendige utbedringer foretas. Det bør foretas destruktive inngrep i bærende konstruksjoner, grunnundersøkelser og ytterligere vurdering av tilgjengelige beskrivelser/tegninger. Informasjonen samles og vurderes av statiker som konkluderer med sannsynlig skadeårsak og anbefalt utbedringsmetode. Estimert tiltak	2026	44000 kr

gjelder kun ytterligere undersøkelser/utredninger.		
201 Ytterligere undersøkelser - Oppfølging pålegg våtrom		
Det anbefales at styret kartlegger tidligere pålegg. Dette for å kontrollere at alle har fulgt pålegget. Der det ikke er utbedret anbefales det at styret følger opp dette.	2026	1800 kr
Grunn og fundamenter	-	60 200 kr
212 Byggegrep - Radon		
Det anbefales ny måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no . Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene. Viser det seg at noen av leilighetene har forhøyede verdier anbefales det å øke ventileringen, eller montere Radonbrønn.	2025	2200 kr
216 Direkte fundamentering - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, foruten tidligere anbefalt ytterligere undersøkelser.	2035	-
217 Drenering og overvann		
Drensledninger og kummer innvendig rengjøres og spyles, grunnmursplast festes med klemlist/topplst ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 5 års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2029	58000 kr
Yttervegger	-	9 132 600 kr
231 Bærende yttervegger - Vegger i kjeller av betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Bærende yttervegger - Betong med utfyllende trevegger		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige	2035	-

vedlikeholdsprosjekter på fasade.		
231 Utvendig kledning - Teglforglending		
Det anbefales reparasjon/rehabilitering av fasadene forblendet med tegl, omfanget vil bli klart etter ytterligere undersøkelser. Det antas at det må foretas tiltak på alle fasadene, omfanget vil avklares etter ytterligere undersøkelser av tidligere brukt produkt. Det legges til grund rundsum for anbefalt tiltak med ytterligere undersøkelser, vask av fasader, fjerning av tidligere overflatebehandling, ny overflatebehandling med egnet produkt og metode, nye dilatasjonsfuger og etablere luftespalter i stussfuger.	2026	4800000 kr
234 Vinduer / balkongdører		
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 31- balkongdører og 155- vinduer. Ved utskifting ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimater baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2029	4200000 kr
234 Vinduer - Fellesområder		
Det anbefales at sprukket glass og punktert glassfelt skiftes. det avsettes rundsum til tiltaket.	2029	38600 kr
234 Ytterdører på fellesområdene		
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. justering, smøring, overflatebehandling, vedlikehold av låskasse/lås.	2026	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2027	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	7200 kr

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	7200 kr
234 Porter		
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales fast serviceavtale med egnet selskap for å sikre kontinuerlig drift av portene. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av porter.	2027	22000 kr

Innervegger	-	480 100 kr
244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Tar dører i karm eller ikke lukker tilfredstillende anbefales det at dører justeres fortløpende.	2035	-
244 Innvendige dører fellesområder - Brann dører		
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på brann dørerne slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørerne. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	7800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørerne. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørerne. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørerne. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	5300 kr

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	5300 kr
246 Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og underside trapper. Skadde himlingsplater skiftes ved behov.	2035	396000 kr
248 Brannbeskyttelse i vegger/himling		
Det anbefales å utbedre utettheter ved gjennomføringer med egnet produkt og metode. Arbeidet bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget.	2026	28600 kr

Dekker	-	-
251 Frittbærende dekker - Betong		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulflegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	-

Yttertak	-	141 200 kr
261 Primærkonstruksjon - Yttertak		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog bør det vurderes etterisolering ved et fremtidig fasadeprosjekt.	2035	-
261 Primærkonstruksjon - Asfalttakbelegg		
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2026	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2028	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2030	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2032	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2034	18900 kr
261 Baldakiner/inngangstak		
Det anbefales at baldakiner der malingen flasser overflatebehandles		

med egnet produkt og metode, mindre skader utbedres. Der det er behov for vask utføres dette og avrenninger renses for å sikre god avrenning av vann. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2025	38000 kr
263 Røykluker		
Det anbefales at luker kartlegges/kontrollers og at det foretas nødvendig utbedring. Tiltaket omfatter også merking ved håndtak. Det avsettes rundsum til tiltaket det omfanget er noe usikkert.	2028	8700 kr

Fast inventar	-	25 500 kr
271 Piper og ildsteder		
Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig og forestås av vaktmester.	2035	3200 kr
Det er opplyst at det er lekkasje ved pipe grunnet gjennomføring av elektrisk kabel. Forholdet utbedres og det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	22300 kr

Trapper, balkonger, m.m.	-	776 900 kr
281 Trapper og repos		
Skadede trinn utbedres lokalt med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til utbedring av trapper.	2025	12800 kr
282 Terrengtrapper og repos		
Anbefalt tiltak er mekanisk reparasjon av inngangsparti der armeringsjern er synlig i dagen. Videre ryddes det i terrengtrapper. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2028	65000 kr
284 Balkonger og terrasser		
Det anbefales oppgradering av balkongdekker med eksempelvis tykkfilmsmembran av polyuretan med sliksikring. Undersiden av balkongene og rekkverk overflatebehandles med egnet maling. Tiltaket vil være en estetisk oppgradering samt et preventivt tiltak for å forlenge balkongenes brukstid. Estimert tiltak gjelder 17 - balkonger. Nye nedløp bør vurderes, men er ikke medtatt i kalkulasjonen.	2027	660000 kr
621 Heis		
Det anbefales at det videreføres serviceavtale på kontroll og		

vedlikehold av personheiser. Estimert beløp gjelder serviceavtale med periodisk vedlikehold samt lovpålagt kontroll. Eventuelt løpende vedlikehold forårsaket av hærverk eller skader vil komme i tillegg.	2025	34600 kr
770 Vegetasjon mot fasade		
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2027	4500 kr

VVS - Luftbehandling	-	316 100 kr
311 Bunn og uttrekksledninger - Plast		
Det anbefales løpende vedlikehold som kamerakontroll og spyling av bunn og uttrekk.	2032	28500 kr
314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner		
Det anbefales at stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens/boligselskapets rutine. Stoppekraner skiftes ved behov.	2030	53000 kr
320 Varmeanlegg - Felles varmeanlegg		
Komplett utskiftning av felles varmtvannsberedere i fyrrum. Det legges til grunn 4 stk. 300 liter beredere.	2033	110000 kr
Det anbefales løpende vedlikehold og utskiftning av slitasjedeler i vedlikeholdsperioden.	2035	15600 kr
360 Ventilasjon bolig og fellesarealer - Mekanisk avtrekksventilasjon		
Det anbefales rens av kanaler. Generelt bør styret registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2029	109000 kr

Elkraft, generelt	-	194 600 kr
401 Internkontroll		

Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elk kontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2032	14600 kr
--	------	----------

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Det anbefales at all innvendig belysning i fellesarealer inkludert garasjeanlegg oppgraderes til mer tidsriktige armaturer. Det anbefales benyttet LED armaturer med innebygget bevegelsesdetektorer. Belysningen er meget energibesparende. Armaturene tennes automatisk ved bevegelse og slukker etter en forhåndsinnstilt verdi. Lyskilden har en garantert levetid på ca. 50 000 timer som gjør at energiforbruket, service og vedlikehold blir redusert betydelig.	2028	180000 kr
---	------	-----------

Internkontroll - Generelt	-	9 300 kr
102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2030	6300 kr
102 – Internkontroll - Ettermontering		
Det anbefales at rutine for ettermontering og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing	2025	1200 kr

av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, varmepumper, solskjerming, osv.		
102 – Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret fullfører og etablerer rutinen med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr
102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer		
Boligselskapet har fullstendig rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	-
102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermonteringer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Totalt: 11 326 300 kr

Antall punkter: 40

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.

Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong. Det er ikke registrert brannvarslingsanlegg eller slukkeutstyr i trapperom/korridorer.

201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra balkong

Ved visuell kontroll ble det avdekket og opplyst om lekkasje fra balkong inn i leilighet og trapperom. Balkonger består av betongelementer som er overflatebehandlet, fall mot vegg der det er renne til avløp. Rekkverk i overflatebehandlet stål, avrundede fasadeplater og "nett". Lekkasje syns som fuktroser og saltutslag innvendig i himling og på vegg. Betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt), kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. Forholdet skyldes mest sannsynlig utettheter i tettesjiktet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader.

201 Ytterligere undersøkelser - Bærende betong

Det ble observert moderate setningsskader og skjevheter. Setningene fremtrer som skjevheter i etasjeskiller og riss/sprekker på innvendige vegger. Forholdet er ikke vurdert kritisk, men bør holdes under særlig oppsyn. Representanter fra boligselskapet har opplyst at det har vært sig i deler av bygget, de er ikke kjent med om årsak til forholdet er utbedret. Det ble på befaringstidspunktet målt ca. 45 mm høydeforskjell i stue.

212 Byggegrupp - Radon

Representant for sameiet opplyser at det er gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet, det ble registrert forhøyede verdier. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

231 Utvendig kledning - Teglforblending

Det er et stort omfang av skader på fasadene. Det er registrert større og mindre skader på alle kontrollerte vegger og det må forventes store påkostninger i kommende periode. Kort fortalt er det registrert maling som løsner, begroing/misfarging, dilatasjonsfuger som er gamle og sprø samt manglende stussfuger i nedre deler av fasader.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand, men tilfredsstiller kravene ved oppføringstidspunktet.

248 Brannbeskyttelse i vegger/himling

Brannettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende brannetting ved etasjeskiller/gjennomføringer.

621 Heis

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK10 §161, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK10 §166. Heisene ble sist kontrollert mars 2023, neste kontroll mars 2025. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor

ikke ytterligere beskrevet.

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr i den enkelte leilighet. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger fullstendig rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

102 – Internkontroll - HMS

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

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" til beboerne.

Kontrollpunkter

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater	102 – Internkontroll - Ettermontering
102 – Internkontroll - HMS	102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer
102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen	201 Bygning generelt - Brann
201 Ytterligere undersøkelser - Bærende betong	201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra balkong
201 Ytterligere undersøkelser - Oppfølging pålegg våtrom	212 Byggegrep - Radon
216 Direkte fundamentering - Betong	217 Drenering og overvann
231 Bærende yttervegger - Betong med utfyllende trevegger	231 Bærende yttervegger - Vegger i kjeller av betong
231 Utvendig kledning - Teglforblending	234 Porter
234 Vinduer - Fellesområder	234 Vinduer / balkongdører
234 Ytterdører på fellesområdene	244 Innvendige dører fellesområder - Brann dører
244 Innvendige leilighetsdører	246 Innvendige overflater
248 Brannbeskyttelse i vegger/himling	251 Frittstående dekker - Betong
261 Baldakiner/inngangstak	261 Primærkonstruksjon - Asfalttakbelegg
261 Primærkonstruksjon - Yttertak	263 Røykluker
271 Piper og ildsteder	281 Trapper og repos
282 Terrengrapper og repos	284 Balkonger og terrasser
311 Bunn og uttrekksledninger - Plast	314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner
320 Varmeanlegg - Felles varmeanlegg	360 Ventilasjon bolig og fellesarealer - Mekanisk avtrekksventilasjon
401 Internkontroll	442 Belysningsutstyr - Fellesarealer
621 Heis	770 Vegetasjon mot fasade

Internkontroll - Generelt

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

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

Vurdering

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr i den enkelte leilighet. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2030	6300 kr

Totalt: 6 300 kr



Slukkeutstyr i garasjeanlegg.



Eksempelbilde slukkeutstyr.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

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

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger fullstendig rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, varmepumper, solskjerming, osv.	2025	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



Typisk ettermontasje, hvis fliser løsner, hvem dekker kostnaden med utbedring?



Typisk ettermontasje, hvis fliser løsner, hvem dekker kostnaden med utbedring?

102 – Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret fullfører og etablerer rutinen med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS.



Eksempelbilde HMS.

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

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

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødige risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har fullstendig rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	0 kr

Totalt: 0 kr



Eksempelbilde på uønsket lagring.



Eksempelbilde på uønsket lagring.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

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

Vurdering

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" til beboerne.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde rett bruk av boligen.

Boligsameiet Solåsen Terrasse

"Rett bruk av bolig"



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen".

Eksempelbilde rett bruk av boligen.

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

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

Vurdering

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong. Det er ikke registrert brannvarslingsanlegg eller slukkeutstyr i trapperom/korridorer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Anbefalte tiltak kan ikke anses som et krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. Det anbefales at det etableres brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr i trapperom/korridorer.	2026	96000 kr

Totalt: 96 000 kr



Eksempelbilde slukkeutstyr.



Eksempelbilde branntablå.

201 Ytterligere undersøkelser - Bærende betong

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Det ble observert moderate setningsskader og skjevheter. Setningene fremtrer som skjevheter i etasjeskiller og riss/sprekker på innvendige vegger. Forholdet er ikke vurdert kritisk, men bør holdes under særlig oppsyn. Representanter fra boligselskapet har opplyst at det har vært sig i deler av bygget, de er ikke kjent med om årsak til forholdet er utbedret. Det ble på befaringstidspunktet målt ca. 45 mm høydeforskjell i stue.

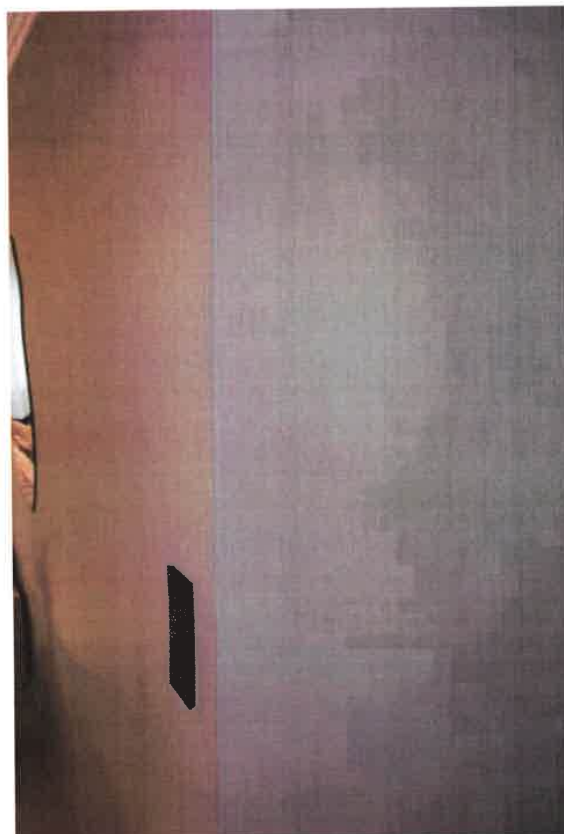
Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ut fra registrerte symptomer, og mistanke om funksjonssvikt på fundamentering av betong anbefales ytterligere undersøkelse og at nødvendige utbedringer foretas. Det bør foretas destruktive inngrep i bærende konstruksjoner, grunnundersøkelser og ytterligere vurdering av tilgjengelige beskrivelser/tegninger. Informasjonen samles og vurderes av statiker som konkluderer med sannsynlig skadeårsak og anbefalt utbedringsmetode. Estimert tiltak gjelder kun ytterligere undersøkelser/utredninger.	2026	44000 kr

Totalt: 44 000 kr



Riss i vegg kan komme av bevegelse i grunn.



Riss i vegg kan komme av bevegelse i grunn.

201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra balkong

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Ved visuell kontroll ble det avdekket og opplyst om lekkasje fra balkong inn i leilighet og trapperom. Balkonger består av betongelementer som er overflatebehandlet, fall mot vegg der det er renne til avløp. Rekkverk i overflatebehandlet stål, avrundede fasadeplater og "nett". Lekkasje syns som fuktros og saltutslag innvendig i himling og på vegg. Betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt), kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. Forholdet skyldes mest sannsynlig utettheter i tettesjiktet. Vannholdig salt trekker inn i vegg og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ytterligere undersøkelser av tettesjikt på balkong over inngangsparti Hoffsveien 65 C og en stikkprøvemessig betongundersøkelse på himling og vegg av betong. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode. Mest sannsynlig vil ytterligere undersøkelse konkludere med lekkasjer ved gjennomføringer på tettesjiktet av torget. Videre planlegging utføres etter anbefalte ytterligere undersøkelser.	2025	48000 kr

Totalt: 48 000 kr



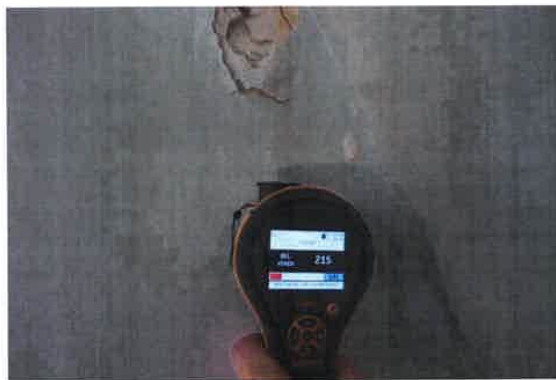
Lekkasje ned fra balkong.



Lekkasje ned fra balkong



Innvendig fuktskade i befart leilighet.



Vått i del av yttervegg.

201 Ytterligere undersøkelser - Oppfølging pålegg våtrom

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Ved arbeider med denne Vedlikeholdsplanen er det oppdaget et pålegg om utbedring av våtrommene gitt av styret i 2023: Styret har gitt pålegg om utbedring av våtrommene i medhold av fullmakt gitt i ordinært sameiermøte 23. mars 2017, da våtrommene i gården er i sa dårlig stand og at det er risiko for lekkasjer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret kartlegger tidligere pålegg. Dette for å kontrollere at alle har fulgt pålegget. Der det ikke er utbedret anbefales det at styret følger opp dette.	2026	1800 kr

Totalt: 1 800 kr



Sluk på våtrom.



Rør på våtrom.

Grunn og fundament

212 Byggegrupp - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra 226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft.

Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m³. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13 5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.

Vurdering

Representant for sameiet opplyser at det er gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet, det ble registrert forhøyede verdier. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ny måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no . Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene. Viser det seg at noen av leilighetene har forhøyede verdier anbefales det å øke ventileringen, eller montere Radonbrønn.	2025	2200 kr

Totalt: 2 200 kr



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgraden i området er "moderat til lav".



Eksempelbilde sporfilm.

216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med fundament av betong. Byggegrunn antas å være komprimert kult/sprengstein eller fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.ngu.no er det i området forvittringsmateriale. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

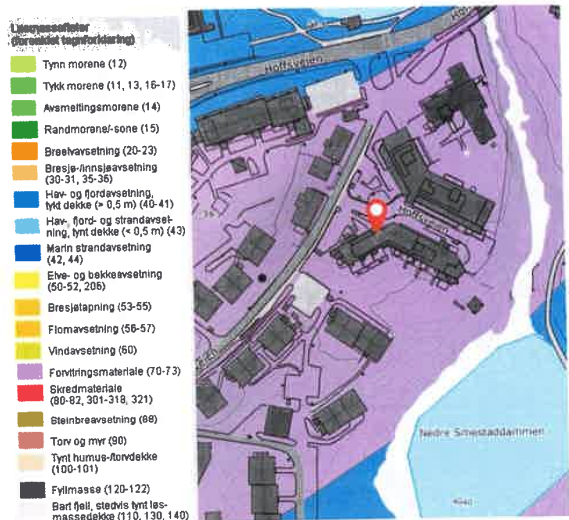
Vurdering

Det er hovedsaklig ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon. Ytterligere undersøkelser på østre del av bygget avklarer forholdet vedrørende fundamentering og grunnforhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, foruten tidligere anbefalt ytterligere undersøkelser.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart fra Ngu.no



Bærevegger og søyler i betong uten tegn til nedsatt funksjon ellert større sprekker.

217 Drenering og overvann

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuksikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Fuksikring av grunnmur med normal utførelse ved tidspunktet for etablering er drensledninger i plast samt utvendig drensplate på grunnmur. Ledningene er tilkoblet offentlig overvannsledninger.

Vurdering

Befarte oppganger og kjeller fremsto som relativt tørre, kun med mindre symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Det er ikke meldt om større vanninnsig eller symptomer på funktinntrengning. Det ble registrert noe saltutslag på gulv, samt stedvis avlassinger av puss/maling på yttervegger og delevegger. Søk med fuktindikator ga kun mindre utslag. Dette anses som normalt. Boligselskapets representant har opplyst at det er kjent at overvann håndteres til kommunalt røranlegg.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Drensledninger og kummer innvendig rengjøres og spyles, grunnmursplast festes med klemlist/topplist ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 5 års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2029	58000 kr

Totalt: 58 000 kr



Grunnmursplast med topplist, dren spyles.



Grunnmursplast med topplist, dren spyles.



Grunnmursplast med topplist, dren spyles.



Grunnmursplast med topplist, dren spyles.

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Betong med utfyllende trevegger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp og vindtetting. Byggene er konstruert med yttervegger av prefabrikkert armert betong. Stedvis er det yttervegger utført som utfyllende trevegger antatt i 6" isolert bindingsverk med vindsperre av asfaltpapp.

Vurdering

Befarte vegger fremsto i god stand med normal bruks og aldersslitasje og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon. Ytterveggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav jf. tetthet og isolasjonsverdi.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på fasade.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Fasade.



Fasade.

231 Bærende yttervegger - Vegger i kjeller av betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger og bærende vegger i kjellere/underetasjer. Veggene er av antatt prefabrikkert armert betong. Ytterveggene er på innvendig side overflatebehandlet og utvendig side med pusset og overflatebehandlet avslutning.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Kjellervegger er på innvendig side malt.



Vegger er på utvendig side pusset og overflatebehandlet.

231 Utvendig kledning - Teglförblending

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes deler av fasadene som er förblendet med tegl. Förblendingen er murt med rød tegl og med halvsteinsförbandt. En skallmur/teglsteinsförblending er frittstående/ikke bærende og er festet i bakenförliggende veggkonstruksjon med bindere av jern. Fasadere av tegl er tidligere overflatebehandlet, ukjent produkt og metode.

Vurdering

Det er et stort omfang av skader på fasadene. Det er registrert større og mindre skader på alle kontrollerte vegger og det må forventes store påkostninger i kommende periode. Kort fortalt er det registrert maling som løsner, begroing/misfarging, dilatasjonsfuger som er gamle og sprø samt manglende stussfuger i nedre deler av fasader.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales reparasjon/rehabilitering av fasadene förblendet med tegl, omfanget vil bli klart etter ytterligere undersøkelser. Det antas at det må foretas tiltak på alle fasadene, omfanget vil avklares etter ytterligere undersøkelser av tidligere brukt produkt. Det legges til grund rundsum for anbefalt tiltak med ytterligere undersøkelser, vask av fasader, fjerning av tidligere overflatebehandling, ny overflatebehandling med egnet produkt og metode, nye dilatasjonsfuger og etablere luftespalter i stussfuger.	2026	4800000 kr

Totalt: 4 800 000 kr



Bygget er oppført med rød teglstein, senere overflatebehandlet.



Misfarging på fasade, overflatebehandling slipper underlaget.



Dilatasjonsfuger er gamle og sprekker/løsner.



Dilatasjonsfuger er gamle og sprekker/løsner.

234 Porter

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes port i fellesgarasje. Garasjeport utført som leddport konstruert av aluminum/stål i overflatebehandlet utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Porten er fra byggeår. Ingen kjente påkostninger. Porten var i åpen stilling på befaringen. Sameiet har serviceavtale på porten.

Vurdering

Porten fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales fast serviceavtale med egnet selskap for å sikre kontinuerlig drift av portene. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av porter.	2027	22000 kr

Totalt: 22 000 kr



Garasjeport, bilde tatt utvendig.



Garasjeport, bilde tatt innvendig.

234 Vinduer - Fellesområder

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som trapperom. Vinduene er med ramme og karm av eloksert aluminium. Kontrollerte vinduer var med to-lags glass merket produksjonsår 1989. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Vindus feltene fremstod i relativt god stand. Det er registrert ett felt med sprukket glass og ett felt med punktert glass.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at sprukket glass og punktert glassfelt skiftes. det avsettes rundsum til tiltaket.	2029	38600 kr

Totalt: 38 600 kr



Byggets fasade med trapperom og glassfasader.



Byggets fasade med trapperom og glassfasade.



Punktert glass.



Sprukket glassfelt.

234 Vinduer / balkongdører

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utføring og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med to-lags glass merket produksjonsår 1989. Vinduer og balkongdører er løpende overflatebehandlet, ukjent når de sist ble overflatebehandlet.

Vurdering

Vinduer/balkongdører har en teoretisk levetid på rundt 30-40 år. De aktuelle enhetene er nå rundt 36 år og utskifting må påregnes/planlegges. Flere eiere har meldt om trekk, mangelfull tetting samt problemer med åpne/lukkemekanisme. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskifting bør vurderes. Det er begrenset gjenværende brukstid. En utskifting vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 31- balkongdører og 155- vinduer. Ved utskifting ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2029	4200000 kr

Totalt: 4 200 000 kr



Vindu i generelt god stand.



Vindu i dårlig forfatning.



Vinduer i dårlig forfatning.



Råteskader på balkongdør.

234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med to-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 1989. Midtre del er utført som utadslående dør. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10 -års periode forutsatt løpende vedlikehold. Det bør påregnes en utskifting i løpet av 15 år. Normal intervall for utskifting av ytterdører i aluminium er 20-50 år.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. justering, smøring, overflatebehandling, vedlikehold av låskasse/lås.	2026	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2027	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	7200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	7200 kr

Totalt: 72 000 kr



Inngangsparti.



Inngangsparti.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til kjeller og garasjeanlegg konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe og skal stå i lukket stilling da de ikke er i bruk. Dørene er fra byggeår.

Vurdering

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand, men tilfredsstiller kravene ved oppføringstidspunktet.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	7800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	5300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	5300 kr

Totalt: 55 500 kr



Branndører av overflatebehandlet stål.



Branndører skal stå lukket, dette for å hindre spredning av eventuelt brann.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann og lydklassifiserte, merket produksjonsår 1989. Dørene er i overflatebehandlet hvit slett utførelse med sikkerhetslås. Dørene er komplettert med utføringer og gerikter i hvit utførelse. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Tar dører i karm eller ikke lukker tilfredstillende anbefales det at dører justeres fortløpende.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Oversiktsbilde leilighetsdør.



Oversiktsbilde leilighetsdør.



Brann- og lyd klassifiserte leilighetsdører.

246 Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Oppganger/inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i platekledning og lett betongstein. Ukjent når overflater sist ble overflatebehandlet. Stedvis himlingsplater for antatt lyddemping.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år. Stedvis skader på himlingsplater.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og underside trapper. Skadde himlingsplater skiftes ved behov.	2035	396000 kr

Totalt: 396 000 kr



DSC06496.JPG



DSC06502.JPG



DSC06532.JPG



DSC06578.JPG

248 Brannbeskyttelse i vegger/himling

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker er det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende branntetting ved etasjeskiller/gjennomføringer.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å utbedre utettheter ved gjennomføringer med egnet produkt og metode. Arbeidet bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget.	2026	28600 kr

Totalt: 28 600 kr



Det er tatt hull i etasjeskille, skummet med byggsaum ved gjennomføring.



Etasjeskille pigget bort, bør tettes.

Dekker

251 Frittbærende dekker - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene Etasjeskillere konstruert med betongelementer, trolig hulldekker. I himling kjeller er det montert tresonitt som isolasjon. Ingen påkostninger registrert.

Vurdering

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Dagens krav til lyd, plan og retningstoleranse er strengere enn kravene på oppføringstidspunktet og det er registrert noe svanker og retningsavvik.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Tresonitt som isolasjon underside etasjeskille i kjeller.



Tresonitt som isolasjon underside etasjeskille i kjeller.

Yttertak

261 Baldakiner/inngangstak

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangstakene. Bærende konstruksjoner av plasstøpt betongplate fundamentert til yttervegg og stolper i framkant. Det er også baldakiner av eloksert aluminium og glass. Videre har takene rammer av stål i varmgalvanisert og lakkert utførelse. Takene er forankret direkte på yttervegg og stolper. Videre har noen av takene fall inn mot vegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takene fremsto med vedlikeholdsbehov. Konstruksjonen på befarte inngangstak fremsto i god stand. Malingen flasser av og det bør overflatebehandles. Tiltaket utføres for å hindre korrosjon på platene samt av estetiske årsaker. Normal intervall for maling av båndtekkning av stål er 10-20 år. Videre bør avrennings renner rengjøres.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at baldakiner der malingen flasser overflatebehandles med egnet produkt og metode, mindre skader utbedres. Der det er behov for vask utføres dette og avrenninger renses for å sikre god avrenning av vann. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2025	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Mye avflassing på undersiden baldakin.



Baldakin med eloksert aluminium og glass, bør vaskes.



Baldakin med helling mot vegg, avrenning full av løv.



Baldakin med helling mot vegg, avrenning full av løv.

261 Primærkonstruksjon - Asfalttakbelegg

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på takene. Hovedtakene har sveiset tekking av asfalt/papp. Videre er det avrenning mot taksluk. Gesims /parapetbeslag i plastbelagt stål. Stedvis er det takterrasse tilhørende leilighet i toppetasjen. Takterrasse med konstruksjoner og gulvbord av impregnert treverk. Takene er opplyst omtekket, ukjent årstall.

Vurdering

Taket/takene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende. Det er viktig at fagmann også kontrollerer overlys kuppler.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2026	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2028	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2030	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2032	18900 kr
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak hvert annet år. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2034	18900 kr

Totalt: 94 500 kr



Noe begroing langs parapetbeslag.



Taket har flere nivåer, viktig med takkontroll.



Begroing bør fjernes fordi det magasinerer vann.



Løv bør fjernes slik at taksluk sikres god avrenning.

261 Primærkonstruksjon - Yttertak

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Flatt takkonstruksjon med bærende konstruksjoner i betong. Over betong er det fallskjert isolasjon i ukjent tykkelse. Avrenning til taksluk tilkoblet innvendige takvannsledninger. Ingen større påkostninger registrert på takets primærkonstruksjoner.

Vurdering

Takkonstruksjonen er vurdert i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Fallforhold er vurdert tilstrekkelig, dog er dette ikke målt. Taket ligger et godt stykke bak dagens krav til varmegjennomgang og luft tetthet.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog bør det vurderes etterisolering ved et fremtidig fasadeprosjekt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Avrenning til taksluk.



Deler av bygget takkonstruksjon.

263 Røykluker

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes røykventilasjonen i trapperommene. I begge trapperommene er det montert røykluke i eloksert aluminium med automatisert åpne-/lukemekanisme. Styringspanel skal være plassert i 1. etasje ved siden av inngangspartiene. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker. Det ble på befaringen opplyst at boligselskapet ikke er kjent med om lukene er funksjonstestet.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at luker kartlegges/kontrolleres og at det foretas nødvendig utbedring. Tiltaket omfatter også merking ved håndtak. Det avsettes rundsum til tiltaket det omfanget er noe usikkert.	2028	8700 kr

Totalt: 8 700 kr



Styringspanel røykluke.



Røykluke i trapperom.

Fast inventar

271 Piper og ildsteder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er pipeløp i tilknytning til alle boliger. Pipene er av plasstøpt betong. Feielukene plassert på tak. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene delvis beslått og overflatebehandlet. Feiing foretas av kommunal etat.

Vurdering

Pipene er av en dato som tilsier at den har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt periodisk rengjøring/vedlikehold. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på de aktuelle pipene og dette legges til grunn. Videre har beboere opplyst at de opplever trekkforholdene som gode, og at det ikke har forekommet tilbakeslag av røyk. Piper og ildsteder er tilsynelatende i god stand.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig og forestås av vaktmester.	2035	3200 kr
Det er opplyst at det er lekkasje ved pipe grunnet gjennomføring av elektrisk kabel. Forholdet utbedres og det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	22300 kr

Totalt: 25 500 kr



Ildsted i bolig.



En av pipene i sameiet, overflatebehandling er medtatt under fasadeprosjektet.



Lekkasje ved pipe grunnet gjennomføring.



Lekkasje ved pipe grunnet gjennomføring.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn belagt med flis. Undersiden av trappen er malt. Rekkverk av stål med liggende spiler og rund håndløper som er malt. Det er stedvis montert håndløper på vegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappenesser og løse fliser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

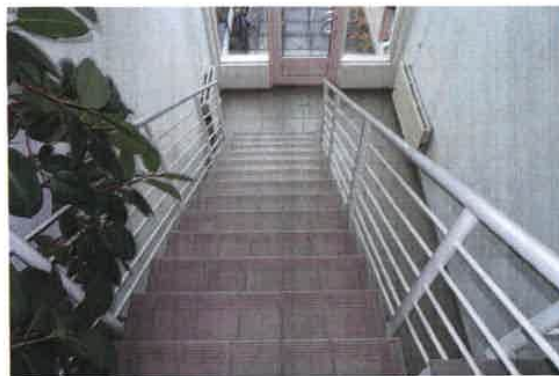
Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Skadede trinn utbedres lokalt med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til utbedring av trapper.	2025	12800 kr

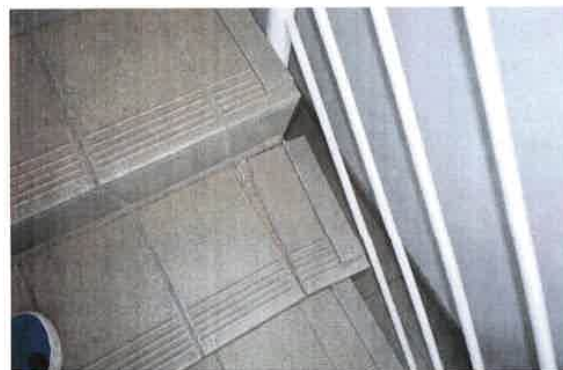
Totalt: 12 800 kr



Oversiktsbilde trapp.



Oversiktsbilde trapp.



Løse fliser.



Løse fliser.

282 Terrengtrapper og repos

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes utvendige trapper/ramper, tilknyttet bygningsmassen, som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt. Inngangsparti av betong belagt med fliser. Det er registrert terrengtrapper med bærende konstruksjoner i antatt betong, trinn belagt med betongheller og kantstein av granitt. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Trappene og repos fremsto med stort bruks- og aldersslitasje. Det er registrert slagskader samt noe avflassing av betong. Dette har ført til at armeringsjern er eksponert og har begynt å ruste.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Anbefalt tiltak er mekanisk reparasjon av inngangsparti der armeringsjern er synlig i dagen. Videre ryddes det i terrengtrapper. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2028	65000 kr

Totalt: 65 000 kr



Det anbefales at man rydder beplantning og begroing i trapper.



Det anbefales at man rydder beplantning og begroing i trapper.



Man bør utføre enkel mekanisk reparasjon av forholdet.

284 Balkonger og terrasser

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Balkonger består av betongelementer som er avrundet i front og overflatebehandlet, fall mot vegg der det er renne til avløp. Rekkverk i overflatebehandlet stål, avrundede fasadeplater og "nett". Avrenning til plastbelagte stål nedløpsrør.

Vurdering

Balkongene fremsto med et stort vedlikeholdsbehov. Det er registrert stort omfang av malingsavflassing på bærekonstruksjoner samt stedvise betongskader.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales oppgradering av balkongdekker med eksempelvis tykkfilmsmembran av polyuretan med sliksikring. Undersiden av balkongene og rekkverk overflatebehandles med egnet maling. Tiltaket vil være en estetisk oppgradering samt et preventivt tiltak for å forlenge balkongenes brukstid. Estimert tiltak gjelder 17 - balkonger. Nye nedløp bør vurderes, men er ikke medtatt i kalkulasjonen.	2027	660000 kr

Totalt: 660 000 kr



Balkong med vedlikeholdsbehov.



Balkonger med vedlikeholdsbehov.



Balkonger med vedlikeholdsbehov.



Fukt har trukket igjennom betongdekke.

621 Heis

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives personheisene i bygningsmassen. Det er to personheiser i bygget, montert i tilknytning til hovedtrapperommene. Det er stopp i samtlige plan fra kjeller til 5.etasje. Heisrom/maskinrom plassert i kjeller. Heiser er fra byggeår. Ingen kjente påkostninger. Boligselskapet har serviceavtale med leverandør på heis.

Vurdering

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK10 §161 , gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK 10 §16 6. Heisene ble sist kontrollert mars 2023, neste kontroll mars 2025. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det videreføres serviceavtale på kontroll og vedlikehold av personheiser. Estimert beløp gjelder serviceavtale med periodisk vedlikehold samt lovpålagt kontroll. Eventuelt løpende vedlikehold forårsaket av hærverk eller skader vil komme i tillegg.	2025	34600 kr

Totalt: 34 600 kr



Heis innvendig.



Merke fra forrige sikkerhetskontroll.

770 Vegetasjon mot fasade

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vegetasjon i nærheten av og på fasadene. Det ble på befaringen registrert klatreplanter og busker/hekk plassert på og mot fasadene.

Vurdering

Forholdet bør unngås og er uønsket da dette magasinerer fuktighet. Over tid vil det medføre økt vedlikeholdsbehov på fasadene, og i enkelte tilfeller vil det også forårsake fuktskader.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet. Dette bør inngå i vaktmesterens rutine.	2027	4500 kr

Totalt: 4 500 kr



Vegetasjon mot fasade.



Vegetasjon mot fasade.

VVS - Luftbehandling

311 Bunn og uttrekksledninger - Plast

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn og uttrekksledninger er antatt utført som avløpsrør av typen plast. Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.

Vurdering

Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte for sent å unngå oppgraving/ utskifting. Rørene er fra byggeår og er rundt 32 år. Anbefalt brukstid på rørtypen er rundt 50 år. Bunn og uttrekksledninger av plast har kortere levetid enn innvendige rør av samme type, men eventuelle lekkasjer får ikke samme konsekvens.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales løpende vedlikehold som kamerakontroll og spyling av bunn og uttrekk.	2032	28500 kr

Totalt: 28 500 kr



Eksempelbilde på rør rehabilitert avløpsrør.



Eksempelbilder på bunn og uttrekk.

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes stengeventiler for kaldt og varmt forbruksvann. Stoppekraner er plassert på kjellerstrekke ved avgreningen til hver stamme / fordelingsledning opp i etasjene. Kranene er merket med anviserskilt.

Vurdering

Stoppekraner med normal alders og bruksslitasje. Det er god merking. Anbefalt brukstid for alle typer stengeventiler i sanitæranlegg er 30 år.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at stoppekraner på kjellerstrekke årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens/boligselskapets rutine. Stoppekraner skiftes ved behov.	2030	53000 kr

Totalt: 53 000 kr



Godt merkede stoppekraner.



Godt merkede stoppekraner.

320 Varmeanlegg - Felles varmeanlegg

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes varmeanlegget tilknyttet boligene. Varmt forbruksvann forskynes fra boligselskapets varmeanlegg. Det benyttes i dag primært varmepumpe fra borrehull som energikilde til oppvarming av varmtvann og radiatorer. Fyrrommet er plassert i kjeller. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til funksjonssvikt. Anlegget fremsto i god stand og har teoretisk gjenværende brukstid. Anlegget fungerer i dag, men det må forventes utskiftning i løpet av vedlikeholdsperioden.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Komplett utskiftning av felles varmtvannsberedere i fyrrom. Det legges til grunn 4 stk. 300 liter beredere.	2033	110000 kr
Det anbefales løpende vedlikehold og utskiftning av slitasjedeler i vedlikeholdsperioden.	2035	15600 kr

Totalt: 125 600 kr

360 Ventilasjon bolig og fellesarealer - Mekanisk avtrekksventilasjon

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene og fellesareal. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i bygget slik at tilfredsstillende inneklimate oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene er utført med mekanisk avtrekksventilasjon der tilluften trekkes inn via ventiler i vegg/vinduer og utluften suges ut via kjøkkenhette og avtrekksventil i himling på våtrom. Ved matlaging o.l. kan avtrekket økes ved at spjeldet åpnes ytterligere, såkalt forsert ventilasjon. Boligene bør være utført med terskelfrie dører med overstrømningsspalte som sørger for at luft kan forflytte seg fra rom til rom. Avtrekksviftene er plassert i kjeller som dekker flere leiligheter med felles kanalsystem. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via dører. Dog opplyses det at boliger i dag bygges med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og ventilasjonen er således utidsmessig.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rens av kanaler. Generelt bør styret registrere ettermonteringer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk		

avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.

2029

109000
kr**Totalt: 109 000 kr**

Aggregat plassert i kjeller.



Deler av ventilasjonsanlegget.



Avtrekk på bad.

Elkraft, generelt

401 Internkontroll

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger av nye hovedtavler, stiger med stigeledninger, osv. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

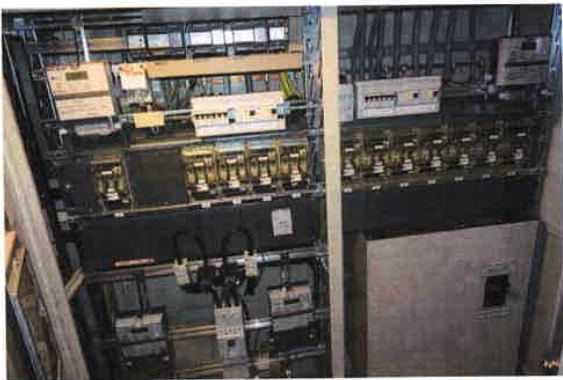
Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2032	14600 kr

Totalt: 14 600 kr



Hovedtavle i kjeller.



Eksempelbilde av standarden.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes belysningen i oppganger og korridorer. Innendørs belysning er det benyttet runde armaturer med opal avdekning i plast i alle trapperom som styres av bryter. I tillegg er trapperommene supplert med dagslys fra vinduer på fasaden. Garasjebelysningen og belysning i teknisk rom er utført som lysstoffarmaturer.

Vurdering

Belysning i fellesarealer inkludert garasjeanlegg er i samme utførelse, alder og tilstand. Mye av belysningen i kjeller, boder og trapperom er fra byggeåret, men sporadiske oppgraderinger er utført i senere tid. Det ble oppdaget slitte avdekninger og noen defekter på armaturer. All belysning styres av manuelle av/på lysbrytere. Representant fra boligselskapet opplyser at det ikke lenger er mulig med reservedeler/pærer til belysningen.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at all innvendig belysning i fellesarealer inkludert garasjeanlegg oppgraderes til mer tidsriktige armaturer. Det anbefales benyttet LED armaturer med innebygget bevegelsesdetektorer. Belysningen er meget energibesparende. Armaturene tenner automatisk ved bevegelse og slukker etter en forhåndsinnstilt verdi. Lyskilden har en garantert levetid på ca. 50 000 timer som gjør at energiforbruket, service og vedlikehold blir redusert betydelig.	2028	180000 kr

Totalt: 180 000 kr



Belysning i trapperom.



Belysning i garasjedel.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato	LOV-2017-06-16-65
------	-------------------

§ 33. 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 etter [§ 32](#). Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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 i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. [§ 29](#). Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Prop. 39 L (2016–2017)

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

[Til innholdsfortegnelse](#)

[Kommunal- og distriktsdepartementet](#)

27 Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget

Til § 33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Første ledd første punktum fastslår hovedregelen om at sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene i sameiet, og skal holde fellesarealene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter både utvendige fellesarealer, som gangveier, grøntområder og lekeplasser, og innvendige fellesarealer som ganger og trappeoppganger. Med «bygningen» menes bygningskroppen, herunder bygningens bærende konstruksjoner, enten disse ligger i bygningens ytterkanter, mellom eller inne i seksjonene. «Felles installasjoner» omfatter eksempelvis stamledningsnett for strøm og vann/kloakk. Både bygningen og felles installasjoner er nevnt særskilt i lovteksten ettersom dette er viktige fellesarealer som det iblant har vært usikkerhet om vedlikeholdsplikten til. Vedlikeholdsplikten omfatter etter annet punktum å forebygge skader, men hvis skader likevel oppstår omfatter vedlikeholdsplikten også en plikt til reparasjon og utskifting, jf. fjerde punktum. Eksempelvis må sameiet sørge for å male det utvendige panelet regelmessig slik at det holder regnet ute, men hvis dette ikke blir gjort, må sameiet skifte ut det panelet som blir råteskadet. Skadeforebygging, reparasjon og utskifting er imidlertid bare eksempler på den generelle plikten til forsvarlig vedlikehold etter første punktum.

Det som står i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner på s. 111 gjelder fortsatt:

Vedlikehold av fellesarealer er normalt en oppgave som ivaretas av styret eller andre fellesorganer. Kravet på forsvarlig vedlikehold er likevel en rettighet for hver sameier, og flertallet kan ikke vedta at denne vedlikeholdsplikten ikke skal oppfylles. En sameier kan kreve at de andre

bærer sin del av vedlikeholdet. Dette innebærer imidlertid ikke at det kan pålegges dugnadsplikt.

Som individualrettighet må seksjonseieren i prinsippet kunne gå til domstolen og kreve dom for at sameiet plikter å oppfylle sin vedlikeholdsplikt.

Annet punktum sier, på samme måte som fjerde punktum, noe om hvordan vedlikeholdsplikten skal utføres. Sameiet må for det første utføre vedlikeholdet slik at skader forebygges. Takrenner må eksempelvis renses, slik at de ikke blir tette og vann trenger inn i bygningen og påfører skader på bygningskroppen, fellesloftet eller gulvet i den underliggende seksjonen. For det annet skal vedlikeholdet utføres slik at seksjonseierne unngår ulemper. I 1997-loven fremgår dette bare i tilknytning til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Tredje punktum avgrenser mot den enkeltes vedlikeholdsplikt etter § 32, og innebærer at første punktum ikke er uttømmende. Hvis et bestemt vedlikeholdsarbeid ikke faller inn under det den enkelte seksjonseieren plikter å gjøre etter § 32, er det tale om et felles vedlikeholdsansvar.

Fjerde punktum har, på samme måte som annet punktum, regler som sier noe om hvordan vedlikeholdsplikten skal ivaretas.

Annet ledd første punktum sier uttrykkelig at den felles vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom de enkelte bruksenhetene. Siden første ledd bare omhandler «vanlige» felles installasjoner, er det nødvendig å presisere særskilt at også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene er omfattet av sameiets vedlikeholdsplikt. Plikten må avgrenses mot seksjonseiers egen vedlikeholdsplikt etter § 32 annet ledd bokstav h, som også omhandler rør og ledninger

Når *annet punktum* taler om «slike installasjoner» vises det tilbake til de installasjonene som er nevnt i første punktum, altså de som går gjennom bruksenhetene. Regelen tilsvarer 1997-loven § 21 første ledd, bortsett fra at nødvendighetskriteriet er fjernet. Nødvendighetskriteriet anses langt på vei å være ivaretatt gjennom kriteriet om at føringen av installasjonen gjennom bruksenheten ikke må være til «vesentlig ulempe», og departementet mener det er unødvendig å tyngte lovteksten med enda et vurderingstema. Hva som utgjør en vesentlig ulempe for seksjonseieren må blant annet vurderes opp mot hvor nødvendig det er for sameiet å føre installasjonen gjennom bruksenheten. Desto mindre nødvendig dette er, jo lettere vil ulempen bli

ansett som «vesentlig». At seksjonseieren påføres en ulempe mens installasjonen pågår, vil ikke være en vesentlig ulempe i regelens forstand. Ulempen må med andre ord være varig. At taket i en bruksenhet må senkes betydelig for å få plass til nye vannrør, kan kanskje være et eksempel på en vesentlig ulempe. Bestemmelsen sier ikke noe om hva som skjer dersom sameiet påfører bruksenhetene skade mens det installerer nye installasjoner, men det er selvsagt at sameiet i så fall er ansvarlig for å utbedre skadene. Når *tredje punktum* bruker ordet «vedlikeholde», omfatter det også reparasjon.

Tredje ledd skiller seg fra de øvrige bestemmelsene i § 33 ved at det ikke regulerer sameiets vedlikeholdsplikt, men plikten enkelte seksjonseiere unntaksvis kan ha til å holde fellesarealene vedlike. Ettersom bestemmelsen regulerer seksjonseierens plikt til å vedlikeholde fellesarealene, som normalt skal vedlikeholdes av sameiet, er bestemmelsen likevel plassert her, og ikke i § 32 som regulerer seksjonseierens plikt til å holde bruksenhetene vedlike. En avvikende ordning etter tredje ledd må være fastsatt i vedtektene. Avtale med den aktuelle seksjonseieren er ikke nok. Ettersom en seksjonseier normalt ikke har noen vedlikeholdsplikt for fellesarealene, må den vedtektsfestede ordningen nødvendigvis gå ut på at seksjonseieren får en *større* vedlikeholdsplikt enn lovens normalordning. Adgang til å vedtektsfeste en *mindre* vedlikeholdsplikt for seksjonseieren følger imidlertid av § 32 åttende ledd. Ettersom en vedtektsfestet ordning om plikt for seksjonseieren til å vedlikeholde fellesarealene øker seksjonseierens byrder/plikter, er det en forutsetning at seksjonseieren uttrykkelig har samtykket til økningen. Loven stiller ingen krav til hvordan samtykket skal gis, men av bevis hensyn bør samtykket foreligge skriftlig. Den som hevder at seksjonseieren har samtykket, har bevisbyrden for dette. En større vedlikeholdsplikt gjennom vedtektene må gå ut på at seksjonseieren påtar seg vedlikeholdsplikten for bestemte deler av fellesarealene. Dette innebærer både at de aktuelle arealene må være spesifisert, og at arealene ikke kan ligge til de enkelte bruksenhetene, verken som hoveddel eller tilleggsdel. Ofte vil den som har en vedtektsfestet vedlikeholdsplikt også ha enerett til å bruke deler av fellesarealene etter § 25 femte eller sjette ledd. Det vil i mange tilfeller ha vært en betingelse for at seksjonseieren får eneretten til å disponere deler av fellesarealene at han også påtar seg vedlikeholdsplikten

for de samme arealene. Dette er imidlertid ingen forutsetning, og en utvidet vedlikeholdsplikt kan også vedtektsfestes i andre tilfeller. Har seksjonseieren fått enerett til å bruke fellesarealene, innebærer ikke samtykkekravet her noe annet enn det tilsvarende kravet i § 25 femte ledd tredje punktum og § 25 sjette ledd fjerde punktum. Bestemmelsen svarer langt på vei til burettslagslova § 5–17 fjerde ledd, men angir noe snevrere hva vedtektsreguleringen kan gå ut på.

Fjerde ledd er ny sammenlignet med 1997-loven. Bestemmelsen bygger på NOU 2014: 6 s. 62, men er lagt tettere opp til sameieloven § 8 annet ledd annet punktum. Fjerde ledd kan ikke leses slik at den utelukker en seksjonseier som har utført vedlikehold på eiendommen fra å få sine utgifter til vedlikeholdet dekket, selv om vilkårene i bestemmelsen ikke er oppfylt. Har en seksjonseier pådratt seg utgifter som reelt sett er en felleskostnad, kan seksjonseieren kreve det som overstiger hans del refundert av de øvrige seksjonseierne etter regelen i § 29.

Første punktum fastslår hovedregelen om selvhjelpsvedlikehold. En seksjonseier kan i visse tilfeller selv gjennomføre det vedlikeholdet som i utgangspunktet skulle ha vært utført av sameiet. To vilkår må være oppfylt. For det første må sameiet ha unnlatt å oppfylle sine vedlikeholdsplikter etter første eller annet ledd. For det annet må det mangelfulle vedlikeholdet ha resultert i at eiendommen står i fare for å bli påført skade eller ødeleggelse. Det er sameieeiendommen som må være i fare. Bestemmelsen gir ikke adgang til å gripe inn hvis andre interesser er truet, eksempelvis hvis det er fare for personskader. Faren for skade eller ødeleggelse må være reell og aktuell – det er ikke nok at skade eller ødeleggelse er en sannsynlig følge av det mangelfulle vedlikeholdet om lang tid. For å kunne foreta selvhjelpsvedlikehold er det altså ikke nok at sameiet unnlater å vedlikeholde eiendommen på forsvarlig måte slik at eiendommens tilstand blir dårligere enn den ville ha vært dersom vedlikeholdsplikten hadde blitt overholdt. Det er først når tilstanden blir så alvorlig at det er reell mulighet for skade eller ødeleggelse, at retten til selvhjelpsvedlikehold inntreffer. På den annen side trenger ikke en seksjonseier å vente så lenge med å gripe inn at man står overfor en nødrettssituasjon (i slike tilfeller trengs ikke hjemmelen i fjerde ledd overhodet). Selv om bestemmelsen bare omtaler en «fare for» skade eller ødeleggelse, er bestemmelsen også anvendelig i det mer alvorlige

tilfellet hvor skade eller ødeleggelse allerede har inntruffet. I bestemmelsen heter det at en seksjonseier «selv» kan utføre vedlikeholdet. Seksjonseieren kan imidlertid også sette bort arbeidet til andre. Hvis vilkårene i bestemmelsen er oppfylt, kan seksjonseieren utføre så mye vedlikehold at eiendommens tilstand bringes opp til det forsvarlige nivået det minst skulle ha hatt dersom sameiet hadde overholdt sine vedlikeholdsplikter. Når vilkårene for selvhjelpsvedlikehold er oppfylt, har en seksjonseier altså rett til å heve kvaliteten på eiendommen mer enn til bare å sørge for at skade eller ødeleggelse unngås.

Annet punktum bestemmer at en seksjonseier som har utført selvhjelpsvedlikehold kan få kostnadene sine dekket etter de alminnelige reglene om fordeling av felleskostnader i § 29. Ordet «utgifter» forutsetter at seksjonseieren har hatt utlegg – det skal normalt mye til for en seksjonseier å få dekket egenarbeid med vedlikeholdet. Kravet om dekning av utgifter rettes normalt mot sameiet, men kan også rettes mot de øvrige seksjonseierne. Annet punktum er ikke til hinder for at en seksjonseier som utfører vedlikehold av fellesarealene til tross for at vilkårene for selvhjelpsvedlikehold ikke er oppfylt, kan få utgiftene sine dekket. Se de innledende merknadene til fjerde ledd.

Tredje punktum gir en regel om varsling. I utgangspunktet må en seksjonseier varsle de øvrige seksjonseierne før han setter i gang med selvhjelpsvedlikehold. Det er «de øvrige seksjonseierne» som skal varsles, ikke sameiet (ved styret) som sådan. Årsaken er at det må antas å ha lite for seg å varsle styret, som er det som i utgangspunktet har forsømt å vedlikeholde fellesarealene. Ved at de øvrige seksjonseierne varsles, kan disse eventuelt legge press på styret til å utføre vedlikeholdet. Ettersom styrets medlemmer normalt også er seksjonseiere, vil disse bli varslet og kan eventuelt kalle inn til styremøte for å behandle varselet i sameiets organer. Bestemmelsen sier ikke noe om varselets form eller innhold. I prinsippet kan varselet gis muntlig, men skal seksjonseieren kunne sannsynliggjøre at varsel er gitt, bør det gjøres skriftlig. Selv om ikke bestemmelsen uttrykkelig sier noe om hva varselet må gå ut på, må det som et minimum kreves at varselet sier noe om hva seksjonseieren mener er forsømt av vedlikehold, og gi beskjed om at seksjonseieren nå vil igangsette vedlikeholdet selv. Varselet skal gis «i rimelig tid» før seksjonseieren igangsetter vedlikeholdsarbeidene.

Hva som er rimelig tid vil variere med omstendighetene, blant annet hvor prekært det er at utbedringer foretas. Ettersom grunnvilkåret for å kunne foreta selvhjelpsvedlikehold etter første punktum er at det er fare for skade eller ødeleggelse på eiendommen, kan fristen ikke være for lang dersom skade eller ødeleggelse skal kunne unngås. En ukes tid vil ofte være tilstrekkelig varsel. Bestemmelsen sier ikke noe om konsekvensen av at det ikke gis varsel. I prinsippet vil det være at seksjonseieren ikke får sine utgifter til vedlikeholdet dekket. Ettersom det er tale om seksjonseiere som utfører et vedlikehold som sameiet i utgangspunktet skulle forestått, bør imidlertid en slik konsekvens bare inntre i unntakstilfeller, for eksempel når en seksjonseier bevisst har spekulert i å unnlate å varsle for ikke å få oppmerksomhet om vedlikeholdet han er i ferd med å gå i gang med.

Fjerde punktum gir en regel om når varsling kan unnlates. Utvalget foreslo ikke en slik regel, antagelig fordi utvalget mente at varslingsregelen først og fremst skulle være en ordensforskrift. Departementet mener, i motsetning til utvalget, at varsling skal være et vilkår for retten til å utføre selvhjelpsvedlikehold, og det blir da også nødvendig å ha en regel om når varsling kan unnlates. For det første kan varsel unnlates dersom varslingen vil medføre urimelig tidsbruk. Om varslingen tar lang tid, vil det kunne medføre at skade eller ødeleggelse ikke bare truer eiendommen, men faktisk inntreffer, hvilket var det som skulle unngås ved selvhjelpsvedlikeholdet i utgangspunktet. For det annet kan varsel unnlates hvis det foreligger «særlige grunner» som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Vilkåret vil for eksempel være oppfylt hvis sameiet er så stort at det er vanskelig å finne ut hvem alle seksjonseierne er, eller å komme i kontakt med dem. Men det kan også tenkes situasjoner hvor det rett og slett er rimelig at seksjonseieren kan unnlate å varsle. Domstolene har her et betydelig handlingsrom, og kan praktisere vilkåret lempelig overfor en seksjonseier som har påtatt seg et vedlikeholdsarbeid som sameiet egentlig skulle ha dekket.

(Mine understrekninger – Torstein Vaagen)

NRK TV

NRK Radio

NRK Super

NRK P3

Yr

Nyheter

Sport

Kultur

Humor

Distrikt

Mer v

Logg på

Søk

Utestengt fra hjemmet etter at sameiet stengte heisen

Eirik Apeland mener faren i praksis ble utestengt fra hjemmet sitt før han døde, da sameiet ulovlig stengte heisen til leiligheten. Ganske vanlig at sameier dropper pliktig vedlikehold på grunn av dårlig råd, sier ekspert.



Anne Gurine Apeland håper at sameiet gjør om vedtaket om å stenge heisen permanent.
FOTO: GISLE JØRGENSEN / NRK



Gisle Jørgensen
Journalist

Publisert 2. mars kl. 21:46

Terje Apeland (88) sovnet stille inn for to uker siden, etter å ha vært innlagt på sykehuset.

Før dødsfallet mener sønnen, Eirik Apeland, at faren i praksis ble utestengt fra leiligheten av sameiet.

– Om han skulle ha fått permisjon, så kunne jeg ikke se hvordan han skulle klare å komme inn i leiligheten til mamma og pappa, sier Apeland.

Det er ett år siden årsmøtet i sameiet i Haugesund vedtok å stenge heisen i tre leilighetsbygg med 18 mot 6 stemmer. Foreldrene til Eirik Apeland stemte mot.

– Vedtaket gjorde hverdagen deres betydelig vanskeligere. Pappa hadde vært dårlig til beins ganske lenge, og strevd med å komme opp og ned trappa, sier Apeland.



Eirik Apeland er opprørt over at sameiet har stengt heisen som faren var så avhengig av.

FOTO: GISLE JØRGENSEN / NRK

Eirik Apelands foreldre kjøpte leiligheten nettopp fordi den hadde heis.

– Det er forutsetninger som har blitt endret på. Det gjør at vi som pårørende blir bekymret.

Ifølge Eirik Apeland fungerte to av heisene da de ble stengt.

– Heisen utenfor leiligheten til mamma og pappa virket da den ble stengt, sier Apeland.

NRK har lest protokollen fra årsmøtet. Der står det:

«Årsmøtet vedtok at heisene i 122 A, 122 B og 122 C skal stenges permanent. Dette på grunn av sameiets økonomiske situasjon og at det er ikke krav om heis i toetasjes bygninger bygget før 2010.»

Dårlig råd ikke gyldig grunn

Men dårlig råd er ikke en god nok grunn til å ikke følge lovverket. Det får NRK bekreftet hos Direktorat for byggkvalitet.

Advokat Anders Leisner i organisasjonen Huseierne sier vedlikeholdet i et sameie reguleres av eierseksjonsloven.

– **Alle sameiere har krav på at nødvendig vedlikehold av bygget blir utført.**



Advokat Anders Leisner i Huseierne sier sameiet ifølge eierseksjonsloven er pliktig til å vedlikeholde heisene.

FOTO: BÅRD NAFSTAD / NRK

Dette løses som regel ved at beboerne i et sameie betaler en månedlig sum i fellesutgifter.

Men ifølge Leisner skjer det ofte at sameier ikke setter av nok penger til nødvendig vedlikehold.

– Vi ser dessverre at det er ganske vanlig at sameiere oppgir dårlig råd som årsak til ikke å utføre nødvendig vedlikehold. Men da må de enten ta opp lån, eller sørge for at det blir større kontantinnbetalinger.

Ifølge forsikringsselskapet Fremtind er det først og fremst taket huseiere lar være å vedlikeholde.

– Vi anbefaler å starte med tiltak som gjør at huset tåler fuktigere klima og mer nedbør. Ta kontakt med fagfolk for en skikkelig vurdering av behovet, oppfordrer skadeforebygger Therese Hofstad-Nielsen i Fremtind.



Ifølge forsikringsselskapet Fremtind er det særlig taket som trenger vedlikehold i norske boliger.
FOTO: FREMTIND

Ifølge en ny undersøkelse fra Fremtind oppgir fire av ti nordmenn at de ikke setter av nok penger til vedlikehold av boligen sin. Stram økonomi er en av hovedårsakene.

– Jo før du tar tak i forhold som må utbedres, desto lavere blir skadeomfanget og kostnadene på sikt, sier Hofstad-Nielsen.

Må i verste fall selge leiligheten

For saken i Haugesund betyr lovverket ifølge Huseierne at sameiet ikke har anledning til å stenge heisene.

– Alle som har kjøpt leilighet i tillit til at det er heis der, og kanskje er avhengig av den på grunn av rullestolbruk eller andre hensyn, har krav på at heisen vedlikeholdes og opprettholdes, sier Anders Leisner.

Hvis det ikke er spart opp noen penger til vedlikehold, og man ikke får lån, så må sameiet ifølge Leisner kreve inn store kontantbeløp for å få dekket kostnadene til vedlikehold.

Om noen sameiere ikke klarer å betale inn det som kreves, må en selge leiligheten.

– Har man ikke råd til å vedlikeholde leiligheten, må man selge den til noen som har råd til å vedlikeholde. Det er ikke et alternativ å ikke vedlikeholde, sier Leisner.

I sameiet i Haugesund er det flere leilighetsbygg uten heis, men ifølge en dom i Høyesterett fra 2013 har ikke det noe å si for fordelingen av kostnader i et sameie.

Saken handlet om hvem som skulle dekke reparasjonsutgiftene etter en brann i den ene heisen, og [Høyesterett slo fast at kostnadene skulle fordeles på alle i sameiet](#) (ekstern lenke) selv om ikke alle hadde nytte av heisen.

I strid med plan- og bygningsloven

Etter å ha blitt kjent med at de tre heisene i sameiet var stengt, sendte eiendomsmegler Hugo Wee stengingsvedtaket til Statsforvalteren.



Eiendomsmegler Hugo Wee sendte saken til Statsforvalteren for tolkning av lovverket.

FOTO: GISLE JØRGENSEN / NRK

Wee hadde en tante som tidligere bodde i sameiet.

Statsforvalteren har ingen myndighet overfor sameiet, men skriver i en

tolkningsuttalelse at vedtaket er i strid med plan - og bygningsloven.

Wee mener leilighetene har tapt seg i verdi fordi heisene er stengt permanent.

– Jeg vil anta at vi mister en kjøpekraftig gruppe fra gjerne 50-60 år og oppover. Det kan bety 300 000–500 000 kroner på en leilighet, sier Wee.

Ønsker ikke å stille til intervju

NRK har sendt tolkningsuttalelsen fra Statsforvalteren til styret i sameiet, og også presentert advokat Anders Leisners tolkning av lovverket for styret.

Men ingen ønsker å la seg intervju.

Ifølge Statsforvalteren kan mindretallet i sameiet be kommunen komme på inspeksjon, noe Eirik Apeland nå jobber med.

Apeland har også et forslag til hvordan sameiet kan løse saken uten at det offentlige blir blandet inn.

– En trenger ikke ta alt på en gang, sånn at den store regningen ramler i fanget på de som bor her. En kunne jo laget en plan hvor en tok litt steg for steg. Fikk fikset den heisen som ikke virket og hadde et vedlikeholdsprogram som gikk over tid. Da kunne en også fordelt utgiftene over tid, sier Apeland.

Vedlikeholdsråd for sameier

Et sameie skal i henhold til eierseksjonsloven § 33 holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Dette er vedlikeholdsrådene fra advokat Anders Leisner i organisasjonen Huseierne:

- Ha gode vedlikeholdsplaner.
- Få fagfolk til å vurdere hvilke vedlikeholdsbehov bygningsmassen har frem i tid.
- Sette opp en plan på hva som må gjøres, hvor mye det vil koste, og hvor mye man må sette av i måneden for å få råd til det.
- Viktig at dyrt vedlikehold blir varslet i god tid slik at seksjonseierne selv kan spare opp til det.

Avdelingsdirektør Lars Grøndal i Direktoratet for byggkvalitet, kommer med følgende råd:

- Sett av penger til vedlikehold av både heiser og annen bygningsmasse.
- Pass på at dere har en avtale om sikkerhetskontroll med et godkjent kontrollorgan, det vil si Norsk heiskontroll, Kiwa eller Oslo heiskontroll.
- I tillegg bør dere ha en serviceavtale.

**Logg deg på
distriktet ditt**
Få nyheter fra ditt
nærområde.



Publisert 2. mars kl. 21:46

Opphavsrett NRK © 2025

Ansvarlig redaktør: Vibeke Füst Haugen
Nettsjef: Kathrine Hammerstad (Konst.)

Anmodning om berømmelse av ekstraordinært sameiemøte

Fra: Runar Hansen

Til: Bjørnebodammen Boligsameie,

Kopi: Alan Mackenzie-Robinson, Trond Ørnholt, Svein Atle Alfarnes og Are Hjertvik,

Mottatt: 11.03.2025, 10:23

Hei, i samsvar med vedtektene ber jeg på vegne av de fire personer som er oppgitt i kopi på denne mail og meg selv om at det avholdes et snarlig ekstraordinært sameiemøte til behandling av endringer i husleie herunder fordeling av denne.

Forslaget som fremmes er følgende:

Enhver økning i husleie og/eller fordeling av denne kan kun vedtas av sameiemøtet i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret har fullmakt til å foreta en årlig regulering av husleien begrenset til siste års endring i konsumprisindeksen.

Det bes om at styret kommuniserer med Runar Hansen ved valg av tidspunkt for sameiemøtet.

Vennlig hilsen

Runar Hansen, Trond Ørnholt, Are Hjertvik, Alan Mackenzie-Robinson, Svein Atle Alfarnes

HJORT

NOTAT

Til: Bjørnebodammen Boligsameie
v/styret

Fra: Advokatfirmaet Hjort AS v/advokat Liv Zimmermann og advokat Rune Mykkeltvedt
Ansvarlig advokat: Liv Zimmermann

Dato: 25. februar 2025

Vår ref.: 5125278.1

GARASJESEKSJONENS PLIKT TIL Å DEKKE FELLES- OG SÆRKOSTNADER

1 INNLEDNING

Bjørnebodammen Boligsameie v/styret har bedt Advokatfirmaet Hjort AS om å foreta en juridisk vurdering av hvorvidt garasjeseksjonen i sameiet skal være med å dekke felleskostnader samt dekke egne særkostnader.

Med unntak av en kortere periode på 1990-tallet har det i henhold til sameiets praksis ikke vært krevd inn felleskostnader fra garasjeseksjonen. Dette til tross for at garasjeseksjonen formelt utgjør en egen seksjon og gjeldende vedtekter utvetydig legger til grunn «[s]ameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken ...».

Etter hva vi forstår, har garasjeseksjonen i samme periode heller ikke betalt for sine egne særkostnader, dvs. kostnader som knytter seg til den aktuelle seksjonen, typisk egne vedlikeholdskostnader.

Det er oppstått spørsmål i sameiet om hvorvidt denne praksisen er lovlig, eller om fordelingen av felleskostnader i det videre må skje etter bestemmelsen i vedtektene og garasjeseksjonen må dekke egne særkostnader.

Vi vil under punkt 2 gi en oppsummering av våre konklusjoner. Under punkt 3 vil det bli gitt en gjennomgang av historikken som danner grunnlaget for vår nærmere vurdering av garasjeseksjonens plikt til å betale felleskostnader som det vil bli redegjort for i punkt 4, og for garasjeseksjonens plikt til å betale egne særkostnader som det vil bli redegjort for i punkt 5.

2 KONKLUSJON

Vi er, under noe tvil, kommet til at sameiets praksis med ikke å kreve inn *felleskostnader* fra garasjeseksjonen i utgangspunktet må anses lovlig.

Praksisen med ikke å kreve inn felleskostnader fra garasjeseksjonen synes å ha eksistert siden opprettelsen av sameiet i 1990. På tidspunktet for opprettelsen og ved vedtakelse av de opprinnelige vedtektene, følger det av juridisk teori at et sameie står svært fritt til å vedta den fordelingen av felleskostnader man finner hensiktsmessig. Lovlig sett skulle det fremgått direkte av vedtektene at garasjeseksjonen holdes utenfor fordelingen av felleskostnader. Så lenge en slik løsning ville vært lovlig dersom den var vedtektsfestet, er det i juridisk teori likevel lagt til grunn som tilstrekkelig at fordelingen følger av sameiets praksis.

Selv om sameiets praksis knyttet til fordelingen av felleskostnadene dermed som et utgangspunkt må anses lovlig, er det etter vårt syn betydelig tvil knyttet til hvorvidt denne praksisen i dag kan anses å være i overenstemmelse med mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 27 fjerde ledd. Dersom praksisen er «egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning», vil det være grunnlag for å sette praksisen til side.

Når det gjelder sameiets dekning av garasjeseksjonens *særkostnader*, kan vi ikke se at dette var en løsning eierseksjonsloven ga åpning for da sameiet ble opprettet. Da en slik fordeling – til forskjell fra fordelingen av felleskostnadene – dermed heller ikke hadde vært lovlig dersom den var blitt vedtektsfestet, kan det neppe være tilstrekkelig at løsningen i dag følger av sameiets praksis. Praksisen må derfor anses bortfalt etter eierseksjonsloven § 67 siste ledd. Under enhver omstendighet vil sameiets praksis også på dette området trolig stå i et tvilsomt forhold til mindretallsvernet.

3 HISTORIKK

3.1 Overordnet

I det videre vil vi foreta en kronologisk gjennomgang av mottatte dokumenter med sikte på å avdekke hvordan sameiet historisk har sett på kostnadene ved garasjeanlegget. Dokumentene vil bli presentert under det året de er utarbeidet.

3.2 1990

Slik vi forstår det, ble bebyggelsen oppført av Nielsen & Nielsen Entreprenørfirma AS på slutten av 1980-tallet. Vi legger til grunn at Nielsen & Nielsen opprinnelig eide hele bygningsmassen, men påbegynte salget av seksjoner allerede underveis i prosessen.

Seksjoneringsbegjæring ble inngitt 1. mars 1990. Her fremgår det at sameiet ble seksjonert med egen garasjeseksjon (seksjon 1) med sameiebrøk 485/3210. Seksjoneringstegningene bekrefter at seksjon 1 var tydelig avgrenset og opprinnelig inneholdt 31 parkeringsplasser. De øvrige seksjonene i sameiet er angitt som boligseksjoner. Seksjoneringen ble tinglyst 7. mai 1990. Det antas å være på det rene at eierskapet til garasjeseksjonen ble beholdt av Nielsen & Nielsen, hvorpå beboerne kunne kjøpe eller leie plass.

«Konstituerende årsmøte» for Bjørnebodammen Boligsameie ble avholdt 9. mai 1990. Av protokollens punkt 1 fremgår det at sameiet fra dette tidspunktet ville overta driften av sameiet fra Nielsen & Nielsen.

Videre av protokollens punkt 2 fremgår det at «de nye vedtektene ble gjennomgått» og at disse etter noen mindre endringer ble vedtatt som sameiets vedtekter. At dette utgjorde førstegangsfastsettelsen av vedtektene, følger også av gjeldende vedtekter, hvor det fremgår at disse ble «[v]edtatt på konstituerende årsmøte den 9. mai 1990».

Vi har ikke tilgang til de opprinnelige vedtektene, men øvrige dokumenter viser at den opprinnelige § 5 første ledd hadde følgende bestemmelse om beregning av fellesutgifter (se Innkalling til ekstraordinært årsmøte 1996):

«Sameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken, når ikke annen fordeling er bestemt».

Hovedregelen etter vedtektene var altså at felleskostnadene skulle fordeles etter sameiebrøken, men at en annen fordeling kunne bestemmes. Hvordan dette skulle bestemmes og hvem som var tillagt beslutningskompetanse, sier ikke bestemmelsen noe om.

Videre i punkt 3 i protokoll fra konstituerende årsmøte heter det:

«Det vil eventuelt bli avkrevd fellesutgifter for garasjen. Dette vil det kommende styret arbeidet videre med.»

Når dette sammenholdes med den ovennevnte vedtektsbestemmelsen, gir dette indikasjoner på at man ved konstitueringen av boligsameiet så det slik at garasjeseksjonen ikke skulle avkreves felleskostnader.

Dette har videre støtte i oversikt over «Fordeling av fellesutgifter etter sameiebrøk» for 1990, hvor seksjon 1 ikke er medtatt i fordelingen. Hvis man summerer opp de øvrige seksjonenes andeler utgjør dette totalt 2 725 deler, mot de 3 210 delene som totalt utgjør sameiebrøken. Det er altså på det rene at garasjeseksjonens 485-del her er holdt utenfor.

I referat fra det som antas å ha vært sameiets første styremøte, er det som informasjonssak inntatt at «[r]evidert budsjett med fordelingsnøkler på de enkelte leiligheter vil bli distribuert». Dette kan ytterligere støtte opp under at man ikke så for seg en fordeling av kostnadene etter eierbrøk.

I referat fra nytt styremøte 10. september 1990 fremgår det at Nielsen & Nielsen skulle avvikle sitt boligengasjement. Styret oppfordret i den anledning seksjonseierne til å kjøpe egen parkering fremfor å leie. Det ble også vist til at dersom seksjonseierne ikke kjøpte garasjeplass, ville Nielsen & Nielsen være i sin fulle rett til å selge disse til utenforstående.

3.3 1992/1993

Av styrets årsberetning for 1992 fremkommer det:

«Det ble i 1992 kallt (sic.) inn en ekstra måneds fellesutgift for å øke sameiets likviditet samt at det ble besluttet å kalle inn kr 30,- for hver garasjeenhet pr. måned.»

14

Dette synes å vise at man fortsatt ikke så det slik at garasjeeksjonen skulle være med å dekke felleskostnader etter eierbrøk, men at det nå skulle kreves inn et fast beløp på kr 30 for hver garasjeenhet. Det er ikke klart om beløpet ble krevd inn fra eierne av de enkelte garasjeplassene eller hver boligseksjon, selv om det første må anses mest nærliggende. Videre fremgår det ikke klart hvem som tok denne beslutningen, men det er naturlig å anta at beslutningen ble truffet av styret. Det er heller ikke inntatt noen hjemmel for å innkreve dette beløpet, men dette har muligens blitt oppfattet å falle inn under den ovennevnte § 5 første ledd i vedtektene, hvor fordeling av felleskostnadene var noe som kunne bli «bestemt».

Av årsberetningen fremkom det også at styret hadde «besluttet å installere alarm i fellesgarasje», hvilket antas å være den aktuelle garasjeeksjonen. Både det forhold at styret så det som sitt ansvar å installere en slik alarm, og det forhold at garasjen omtales som «fellesgarasje», indikerer at garasjeanlegget nærmest kan ha blitt ansett som et form for fellesareal hvor dekningen av særkostnadene ble ansett å påhvile sameiet.

Av budsjett for 1993 var det budsjettet med kr 11 160 for «Garasje». Dette stemmer overens med innkreving av kr 30 fra de 31 garasjeplassene over 12 måneder.

3.4 1994

I protokoll fra styremøte 29. august 1994 fremgår det:

«Med bakgrunn i diverse reaksjoner på fellesutgifter tilknyttet garasjeplass, ble det vedtatt å fjerne denne med virkning fra nyttår, med formell godkjenning i førstkommende årsmøte».

Vi har ikke opplysninger om hva disse reaksjonene besto i. Dette viser imidlertid at styret så for seg å fjerne betalingen av kr 30 pr. garasjeplass, og la opp til at dette skulle godkjennes på årsmøtet.

Videre av samme protokoll fremgår det at «årlig garasjefeiring» nå skulle falle inn under «ordinære plikter» i vaktmesterinstruksen, og ikke faktureres separat. Det er noe uklart hva som ligger i dette, men det kan indikere at det her var tale om en særkost som ble overført sameiet og i det videre skulle dekkes av fellesskapet.

3.5 1995

I innkallingen til ordinært årsmøtet 24. april 1995 ga styret følgende forslag til tilføyelse i vedtektene:

«Da garasjeanlegget, seksjon 1, er en egen fellesseksjon med ideelle eierandeler, bør Sameiet få inn i vedtektene en egen passus for garasjeanlegget. Forslag: 'Garasjeplassene er fritt omsettelige. Overdragelse, fremleie og bytte av garasjeplass skal alltid meldes til Styret.'»

Hva man sikter til med begrepet «fellesseksjon», er uklart. Dette kan bygge oppunder at man har ansett garasjeanlegget som et form for fellesareal hvor beboerne har adgang til å kjøpe plass. I samme retning trekker det forhold at styret har ansett det naturlig å innta en vedtektsbestemmelse om at garasjeplassene er fritt omsettelige samt en prosedyre for å melde om endringer til styret.

Innkallingen ga ingen anvisning på behandling av den ovennevnte beslutningen om å fjerne betalingen for garasjeeksjonene.

Av styrets årsberetning for 1994 fremkom imidlertid:

«Styret vedtok i møte 29.8.94 å fjerne garasjeleien på kr. 30,- pr. pr måned med virkning fra 1.1.95 og har informert sameierne skriftlig om dette».

Her vises det altså tilbake til det nevnte styremøtet, hvor fjerning av garasjeleien nå betegnes som et vedtak fra styret som sameierne er blitt skriftlig orientert om.

Av årsberetningen fremgår det for øvrig at sameiet hadde utført sikring av garasjen mot innbrudd ved å installere «nøkkellåser ... på innsiden av samtlige slusedører». Dette indikerer nok en gang at sameiet har ansett garasjeeksjonens særkostnader som et felles ansvar.

Av årsmøteprotokollen fremgår det at styrets ovennevnte forslag til vedtektsendring ble vedtatt, men slik at man også fikk inn en bestemmelse om forkjøpsrett for sameierne.

3.6 1996

Den 19. september 1996 ble det innkalt til ekstraordinært årsmøte i sameiet, hvor endring av vedtektenes regulering av felleskostnader sto på agendaen. Som tidligere nevnt, lød de opprinnelige vedtektene § 5 første ledd slik: «Sameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken, når ikke annen fordeling er bestemt».

I den foreslåtte vedtektsendringen ble passusen «når ikke annen fordeling er bestemt» fjernet. Innkallingen sier imidlertid ingen ting om begrunnelsen for fjerningen. Endringen var initiert av at det hadde blitt avdekket at seksjon 5 var blitt oppført med en for lav brøk og dermed betalte for lite felleskostnader. Det er ingen ting ved innkallingen som tilsier at man med dette så for seg en endret fordeling av kostnadene ved garasjelegget.

Forslaget ble vedtatt, og vedtektene § 5 første ledd fikk med dette den ordlyd den har i dag:

«Sameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjon 5, som følge av feil ved oppdelingsbegjæringen, betaler en faktor på 83/65. De øvrige seksjonene betaler etter en faktor på 1,0.»

3.7 Sammenfatning av historikken

Historikken viser etter vårt syn at man ved den opprinnelige seksjoneringen av sameiet ikke så for seg at garasjeeksjonen skulle betale felleskostnader etter eierbrøk. Praksis i sameiet gjennom 90-tallet synes videre å indikere at garasjeeksjonen er blitt ansett som et form for fellesareal hvor seksjonseierne har adgang til å erverve og omsette garasjeplasser og hvor sameiet står fritt til å regulere bruken gjennom vedtektene.

Fra 1992 til 1994 ble det innkrevd kr 30 pr. måned for hver garasjeeinheit. Dette synes imidlertid utelukkende å ha vært forankret gjennom et vedtak i styret og ikke noe som ble besluttet på årsmøtet. I 1994 besluttet styret å avvikle ordningen som følge av reaksjoner fra sameierne. Slik vi forstår det, har

det siden den gang ikke vært krevd inn felleskostnader fra garasjeeksjonen, og sameiet har også bekostet garasjeeksjonens særkostnader.

Samtidig er det på det rene at den adgangen som de opprinnelige vedtektene ga for å bestemme en avvikende fordeling av felleskostnadene, forsvant ved vedtektsendringen av 1996. Selv om det ikke finnes holdepunkter for at dette hadde noe med garasjeeksjonen å gjøre, er det på det rene at vedtektene i dag utvetydig legger til grunn at «[s]ameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken ...», hvor garasjeeksjonen etter ordlyden også vil måtte inngå.

Spørsmålet i det videre bli dermed om sameiets praksis eller vedtektene skal legges til grunn for spørsmålet om garasjeeksjonen skal betale felleskostnader.

4 GARASJESEKSJONENS PLIKT TIL Å BETALE FELLESKOSTNADER

4.1 Den faktiske og rettslige situasjonen ved opprettelsen av sameiet

Vi finner først grunn til å se noe nærmere på den faktiske og rettslige situasjonen ved tidspunktet for avholdelsen av «konstituerende årsmøte» 9. mai 1990. På dette tidspunktet gjaldt eierseksjonsloven av 1983.

Fordeling av felleskostnader var etter denne loven regulert i § 13, hvor første ledd lød som følger:

«Med mindre annet fastsettes i vedtektene, skal utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.»

Hovedregelen var altså at kostnadene skulle fordeles etter sameiebrøken, med mindre noe annet var fastsatt i vedtektene. Etter sin ordlyd ga dermed bestemmelsen vidt spillerom for endringer.

Bestemmelsens rekkevidde ble imidlertid kraftig strammet inn ved Høyesteretts dom i Rt-1991-882. Spørsmålet var her hvorvidt bestemmelsen ga et flertall på årsmøtet adgang til å endre vedtektenes fordeling av felleskostnader uten samtykke fra den næringsseksjonen som ble berørt.

Dette ble besvart negativt, hvor Høyesterett gikk langt i å tolke eierseksjonsloven § 13 første ledd innskrenkende i lys av dagjeldende § 5 nr. 4, hvor det fremkom at endring av *sameiebrøkene* bare kunne skje «ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen».

Da saken gjaldt adgangen til å endre vedtektene, er ikke avgjørelsen direkte overførbar til vår sak. Høyesteretts begrunnelse er likevel klart relevant, da Høyesterett her fant grunn til å sondre mellom den situasjonen som foreligger ved *stiftelsen av sameiet*, og *senere endringer av vedtektene*. Av dommens side 895 fremgår følgende:

«Den mangel på sammenheng mellom § 5 nr. 4 og § 13 første ledd som er påpekt foran, gjør det naturlig å reise spørsmålet om § 13 første ledd bør tolkes innskrenkende. En mulighet er at adgangen til å fastsette vedtekter bør anses å gjelde bare ved stiftelsen av selskapet, og slik at enstemmighetskravet i § 5 nr. 4 annet ledd kommer inn ved vedtektsendringer ...

Gode grunner kunne tale for en slik tolking.» (Understreket her)

Dette må forstås slik at ordlydens vide adgang til å fastsette en annen fordeling enn etter sameiebrøk, fortsatt skulle gjelde ved fastsettelsen av de *opprinnelige vedtektene*.

Dette gir videre klare indikasjoner på at sameiet i vår sak – ved opprettelsen – sto fritt til å bestemme at garasjeeksjonen ikke skulle belastes felleskostnader. Dette støttes av Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven – kommentarutgave* (1999) side 176, hvor det vises til at man ved seksjoneringen «står fritt til å fastsette nøkkelen etter eget forgodtbefinnende».

Ordlyden i dagjeldende § 13 første ledd var imidlertid helt klar på at en alternativ fordeling av felleskostnaden måtte «fastsettes i vedtektene». Til dette kommer at 83-loven var ufravikelig, jf. § 2.

At en alternativ fordeling måtte fremgå av vedtektene, er også lagt til grunn i Ørnulf Hagen, *Eierseksjonssameier – opprettelse og drift* (1994) side 119, hvor det heter at «[h]vis fordelingen av fellesutgifter skal avvike fra sameiebrøken, må dette fastsettes i sameievedtektene».

I vår sak er det på det rene at det *ikke* fremgikk av sameiets vedtekter at garasjeanlegget skulle holdes utenfor fordelingen av felleskostnadene. Som redegjort for under punkt 3, hadde imidlertid vedtektenes § 5 første ledd en bestemmelse om at felleskostnadene kun skulle utlignes på sameierne etter sameiebrøken «når ikke annen fordeling er bestemt».

Spørsmålet blir om dette var tilstrekkelig til å oppfylle lovens krav om vedtektsfesting av en alternativ fordeling.

Sett hen til det som er sagt ovenfor, kan det neppe ha vært åpning for gjennom en generell bestemmelse i vedtektene for eksempel å tillegge styret kompetanse til å fastsette en annen fordeling av felleskostnadene. Til dette kommer at en eventuell avgjørelse etter en slik bestemmelse ville måtte anses ugyldig, da senere endringer av felleskostnadene krever samtykke fra den det gjelder, jf. ovennevnte Rt-1991-892.

Den opprinnelige vedtektsbestemmelsen må dermed trolig leses med den reservasjon at en annen fordeling måtte være bestemt *i vedtektene*.

På denne bakgrunn fremstår det etter vår vurdering mest nærliggende å se det slik at avgjørelsen om ikke å belaste garasjeeksjonen for felleskostnader skulle fremgått uttrykkelig av vedtektene.

4.2 Er sameiets praksis likevel gyldig til tross for manglende vedtektsfesting?

Spørsmålet blir da om sameiets praksis likevel er gyldig til tross for den manglende vedtektsfestingen.

I vurderingen av dette spørsmålet legger vi til grunn at sameiet – med unntak av en kortere periode på 1990-tallet – har praktisert denne ordningen siden opprettelsen av sameiet.

Betydningen av at alternative kostnadsfordelinger følger av praksis, er omtalt flere steder i juridisk teori. Vi viser her til Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) side 174, som behandler spørsmålet under henvisning til hovedregelen om at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk:

«Hovedregelen gjelder i alle sameier som ikke har vedtekter som fastsetter en annen fordelingsnøkkel, jf nedenfor under pkt 6 og 7. Likt med at det er skrevne vedtekter fastsatt

etter lovens regler, må vi i eldre sameier trolig regne en etablert praksis om at kostnadene skal fordeles på annen måte, jf nedenfor under punkt 10.» (Understreket her)

Henvisningen til punkt 10 skal trolig være punkt 11, som omhandler «Avvikende vedtekter i gamle sameier – overgangsregler». Her omtales § 47 åttende ledd i eierseksjonsloven av 1997, hvor det var inntatt en bestemmelse om at «[a]vtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven her trer i kraft, om ikke annet går fram av loven». Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) side 184-185, skriver følgende:

«Eierseksjonsloven § 47 åttende ledd bestemmer at avtaler og andre bestemmelser som er i strid med loven, opphører å gjelde ett år etter at den nye loven er trådt i kraft. Svært mange eldre sameier har vedtekter med en annen fordeling av felleskostnadene enn § 23 første ledd foreskriver, og det reiser spørsmålet om disse pålegges å gå over til fordeling etter sameiebrøk. Men slik kan åttende ledd i § 47 ikke tolkes. Vedtekter med andre fordelingsnøkler er ikke 'i strid med' eiersl § 23 for den tillater jo vedtektsfesting av andre nøkler, jf annet ledd. I gamle sameier er derfor forholdet at man har regler som materielt sett er lovlige, men som er fastsatt etter saksbehandlingsregler som den nye loven ikke anerkjenner. I en slik situasjon kan det ikke generelt sies at de gamle bestemmelser er i strid med loven.

En slik regel ville dessuten være så inngripende at det er vanskelig å tenke seg at Stortinget kan ha ment å gripe inn i eksisterende organisasjonsforhold på denne måten, jf synspunktene i Rt 1988.861. Til dette kommer at det ville dreie seg om en tilbakevirkning som i hvert fall står i et tvilsomt forhold til prinsippet i grl § 97. Mange av de argumenter Høyesterett fremførte mot at et flertall skulle kunne endre fordelingsnøkkelen gjennom vedtektsbestemmelse, jf Rt 1991.892, tilsier at lovgiver ikke bør gripe inn i eksisterende vedtekter om andre fordelingsnøkler. Fra andre rettsfelt kan det vises til Rt 1991.1439.» (Understreket her)

Som behandlet under forrige punkt, må sameiets praksis trolig anses som en regel som *materielt sett* var lovlig da den ble vedtatt og dermed ikke «i strid med» eierseksjonslovens bestemmelser.

Vår sak skiller seg midlertid fra situasjonen som ble beskrevet av Hagen m.fl., ved at den avvikende fordelingen ikke er vedtektsfestet. Ifølge forfatterne kan dette imidlertid ikke være av betydning så lenge den aktuelle regelen om fordeling av felleskostnadene er fastsatt i forbindelse med den *opprinnelige seksjoneringen*, se side 185:

«Et slikt synspunkt innebærer at i den utstrekning et gammelt sameie har avvikende regler om fordeling av felleskostnader som er fastsatt ved seksjoneringen, vil disse være gyldige også under den nye lovens herredømme. Om nøkkelen er fastsatt i skrevne vedtekter, kommet til uttrykk i andre avtaler (f eks kjøpekontrakter) eller bare har vært en etablert praksis, er ikke avgjørende.» (Understreket her)

Det gis ingen nærmere begrunnelse for hvorfor praksis må likestilles med skrevne vedtekter. Postulatet synes imidlertid å ha blitt stående uimotsagt frem til i dag, hvor omtrent tilsvarende formuleringer som de her gjengitte også er å finne i Christian Fr. Wyllers *kommentarer til gjeldende eierseksjonslov av*

2017, Juridika, ajourført per 8. desember 2023. Se kommentarene til § 29 merknad 11.1 til 11.3. En omtrent tilsvarende tilnærming er også lagt til grunn i Christian Fr. Wyller, *Boligrett* (2009) side 498.

På denne bakgrunn må det trolig konkluderes med at så lenge det er tale om en fordeling av felleskostnader som ble *fastsatt ved sameiets opprettelse*, vil disse være gyldige selv om fordelingen kun følger av etablert praksis.

4.3 Må sameiets praksis vike for sameiets vedtekter?

Selv om sameiets praksis trolig må anses for å være gyldig, er det på det rene at sameiet har vedtektsfestede regler for hvordan felleskostnadene skal fordeles. Det vises til vedtektene § 5 første ledd hvor det som kjent heter at «[s]ameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken ...». Etter denne bestemmelsen skulle garasjeeksjonen ha dekket 485/3210 av felleskostnadene.

Man står dermed overfor to motstridende bestemmelser, hvor det må tas stilling til om sameiets praksis må vike for sameiets vedtekter.

Sett hen til det som er sagt ovenfor, er det vanskelig å se at praksis skulle måtte settes til side til fordel for vedtektene. De kildene som tidligere er gjennomgått synes riktignok ikke å ha problematisert et slikt motsetningsforhold, men synes likevel å indikere at praksis fra stiftelsen må kunne *likestilles* med regler fastsatt i vedtektene.

Samlet sett er vi etter dette, under noe tvil, kommet til at praksis ikke må vike for sameiets vedtekter. Den tvilen som her foreligger knytter seg til at standpunktet til gyldigheten av sameiets praksis kun bygger på mer eller mindre ubegrunnede uttalelser i juridisk teori, som ikke er slått fast gjennom rettspraksis eller fra lovgivers hold.

Konsekvensene av at praksis ikke viker for vedtektene antas å måtte være at vedtektene i utgangspunktet må forstås *i overensstemmelse med* praksis, slik at sameiets praksis supplerer vedtektene.

Spørsmålet i det videre blir om praksisen likevel må settes til side fordi den er i strid med mindretallsvernet.

4.4 Må sameiets praksis settes til side fordi den er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning?

4.4.1 Mindretallsvernet – rettslig utgangspunkt

Av gjeldende eierseksjonslov § 27 fjerde ledd heter det:

«Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

Bestemmelsen gir uttrykk for det såkalte «mindretallsvernet» og fastsetter at vedtekter som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, kan settes til side.

Bestemmelsen bygger på 1997-lovens § 32 som hadde følgende ordlyd:

«Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jf. § 7 første ledd bokstav d.»

Av bestemmelsens annet ledd fremgikk det altså uttrykkelig at forbudet mot «urimelig fordel» også gjaldt bestemmelser inntatt i de *opprinnelige vedtektene*. Det er forutsatt i forarbeidene til § 27 i gjeldende eierseksjonslov at bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene også vil være omfattet her, se Prop. 39 L (2016–2017) s. 170.

Kravet gjelder uttrykkelig «bestemmelser i vedtektene». All den tid *praksis* fra opprettelsen av sameiet trolig må kunne likestilles med vedtektene, jf. punkt 4.3 ovenfor, tilsier alminnelige systembetraktninger at dette også må være tilfellet her. Vi legger derfor til grunn at et tilsvarende forbud vil måtte gjelde bestemmelser som følger av sameiets praksis. Dette synes også å være forutsatt av Hagen, Lilleholt og Wyller, *kommentarer til eierseksjonslov av 1998*, § 32, Juridika, ajourført per 1. januar 2017, hvor det heter at «[s]elv om loven etter ordlyden bare omfatter vedtektene, må annet ledd også omfatte tilsvarende avtaler som ikke er gitt vedtektsform.»

Spørsmålet i det videre blir dermed om sameiets praksis om ikke å kreve inn felleskostnader fra garasjeseksjonen «er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning».

Det følger av forarbeidene at terskelen for å sette til side *opprinnelige vedtekter* skal være spesielt høy, se Prop. 39 L (2016–2017) s. 170. Den som kjøper en seksjon, må i utgangspunktet kunne sies å ha akseptert vedtektene til tross for at de gir noen andre enkelte fordeler. Vedtekter som gir noen *urimelige fordeler*, vil imidlertid ikke være gyldige selv om de er inntatt i de opprinnelige vedtektene.

For en nærmere fastleggelse av innholdet i bestemmelsen, er det naturlig å se hen til praksis knyttet til § 40 i gjeldende eierseksjonslov, som inneholder en tilsvarende regulering knyttet til flertallets kompetanse på årsmøtet. Bestemmelsen er nærmere omtalt i Christian Fr. Wyllers *kommentarer til gjeldende eierseksjonslov av 2017*, § 40, Juridika, ajourført per 8. desember 2023. Den videre utlegningen vil bygge på dette.

Ved avgjørelsen av hva som utgjør en urimelig fordel, må man ta utgangspunkt i en vurdering av om de andre seksjonseiere påføres en økonomisk belastning eller faktiske ulemper som er urimelige. Vurderingen må bygges på en objektiv avveining av interessene til de som oppnår fordelene, mot ulempene for de som rammes.

Det er ikke påkrevd at det kan påvises at bestemte seksjonseiere oppnår en fordel. Bestemmelsen får også anvendelse når en ubestemt gruppe seksjonseiere oppnår fordelene. Den må også gjelde om alle seksjonseierne oppnår en fordel, hvis fordelene oppnås på urimelig bekostning av enkelte seksjonseiere. Bestemmelsen rammer ikke bare beslutninger som gir fordeler til seksjonseiere. Også når fordelene tilflyter *andre*, kan den settes til side.

Det er heller ikke nødvendig at ulempene eksisterte på beslutningstidspunktet. Regelen kan også påberopes hvis beslutningen på lengre sikt vil påføre noen seksjonseiere urimelige ulemper.

Rettspraksis viser at domstolene – i tillegg til en vurdering etter mindretallsvernet – ofte også har vurdert den aktuelle bestemmelsens rimelighet etter avtaleloven § 36. Vi går ikke nærmere inn på denne bestemmelsen her.

4.4.2 Konkret vurdering av praksisens rimelighet

Når det gjelder den konkrete vurderingen i vår sak, må det trolig tillegges en viss vekt at den aktuelle regelen ikke følger av de skriftlige vedtektene, men av praksis som ikke er kommet skriftlig til uttrykk. Bakgrunnen for at det skal være en høyere terskel for å sette til side de opprinnelige vedtektene, har sin begrunnelse i innrettelseshensynet, hvor den som har kjøpt en seksjon på sett og vis har akseptert den «urimelighet» som følger av vedtektene, se Hagen, Lilleholt og Wyller, *kommentarer til eierseksjonslov av 1998*, § 32, Juridika, ajourført per 1. januar 2017.

I vårt tilfelle gir ikke vedtektene uttrykk for den aktuelle regelen. For en del tilfeller må det derfor trolig ha vært ukjent for kjøperne av de øvrige seksjonene at garasjeseksjonen ikke betaler felleskostnader. Til dette kommer at vedtektene uttrykkelig gir anvisning på at «[s]ameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken», hvor garasjeseksjonen klart nok inngår som en del av brøken.

I avveiningen av interessene til den eller de som oppnår fordelene på bekostning av interessene til den eller de som påføres ulempe, må det ses hen til at det i dag er flere seksjonseiere som ikke eier garasjeplass. Salget av boligseksjonene og garasjeplassene fant opprinnelig sted hver for seg, riktig nok slik at det synes å ha vært lagt opp til at det var tilgang til én garasjeplass for hver boligseksjon. Etter at alle boligseksjonene var solgt, var det imidlertid flere seksjonseiere som ikke benyttet anledningen til å kjøpe garasjeplass. Disse ble da solgt til andre seksjonseiere, som da ble eiere av flere garasjeplasser.

Selv om ordningen i utgangspunktet kan ha fremstått rimelig, forutsatt at alle seksjonseierne hadde kjøpt en garasjeplass hver, må ordningen slik den utviklet seg likevel anses urimelig overfor dem som i dag ikke eier en garasjeplass. Garasjeseksjonen utgjør ca. 15 % av sameiet, og når denne fritas for felleskostnader oppstår det en vesentlig byrdeforskyvning over på de øvrige seksjonene. Det vil her være tale om varig forhøyede kostnader, som vil stige i takt med inflasjonen og sameiets økende driftsomkostninger som følge av økt vedlikehold etter hvert som bygningen blir eldre.

Et ytterligere moment i vurderingen, er at garasjeplassene også kan selges til utenforstående tredjeparter. Her vil vedtektenes bestemmelser om forkjøpsrett muligens kunne legge visse begrensninger, men i teorien er det ingen ting som hindrer at én, flere eller alle garasjeplassene selges ut av sameiet. Det ville i et slikt tilfelle fremstå svært urimelig om de utenforstående eierne av garasjeseksjonen ikke skulle være med å dekke felleskostnader for sin seksjon på linje med de øvrige seksjonseierne i sameiet.

Når det gjelder interessene til den eller de som oppnår fordelene, må det nevnes at disse trolig har ervervet sine garasjeplasser i tillit til at garasjeseksjonen ikke betaler felleskostnader. Kjøperne har således innrettet seg etter at det her var tale om en engangskostnad i form av kjøpesummen, uten behov for ytterligere kostnader. At denne praksisen har eksistert i over 30 år, kan ha bidratt til å befeste

denne oppfatningen. Uten at vi har kjennskap til dette, kan det også tenkes at kjøpesummen for garasjeseksjonene har blitt noe høyere som følge av at disse ikke har vært avkrevd felleskostnader.

Etter hva vi forstår, eies samtlige garasjeplasser pr. i dag av eierseksjonssameiere. Disse bidrar derfor på vanlig måte til felleskapet gjennom felleskostnader *tilknyttet sin boligseksjon*. Hvorvidt disse må dekke en høyere eller lavere andel felleskostnader om garasjeseksjonen medberregnes eller ikke, avhenger av hvor stor eierbrøken er på deres respektive seksjon og hvor mange garasjeplasser de eier. Det som imidlertid er helt klart, er at samtlige seksjonseiere som *ikke* eier garasjeplass, kommer vesentlig dårligere ut gjennom gjeldende ordning enn om felleskostnadene var fordelt i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Oppsummeringsvis må det derfor konstateres at garasjeeiernes fordel i hovedsak består i å slippe å betale felleskostnader for en seksjon hvor de har eierandeler. Denne kostnaden overføres på samtlige av boligseksjonene, men hvor de som ikke eier garasjeseksjon gjennomgående påføres vesentlige økonomiske ulemper. Vi er derfor tilbøyelige til å mene at man her står overfor en «urimelig fordel» som rammes av mindretallsvernet.

Til støtte for et slikt syn kan det vises til Wyller, *kommentarer til gjeldende eierseksjonslov*, § 40, Juridika, ajourført per 8. desember 2023, hvor det fremholdes at «[s]tørst grunn til å sensurere de opprinnelige vedtekter vil det være der det er den tidligere eier som forbeholder seg særretter, f.eks. at hans seksjon ikke skal betale felleskostnader». Selv om situasjonen neppe er like klar som om det her for eksempel hadde vært tale om en næringsseksjon med få eiere, må uttalelsen anses å treffe relativt godt på den situasjon at de opprinnelige eierne, Nielsen & Nielsen, ikke beregnet felleskostnader på garasjeseksjonen som de opprinnelig eide fullt ut.

4.4.3 Øvrige forhold – forbudet mot tilbakevirkende kraft – passivitetsbetraktninger

Eierseksjonsloven av 1983 hadde ingen uttrykkelig bestemmelse om mindretallsvern. En slik bestemmelse fikk man først ved vedtakelsen av den ovennevnte § 32 i eierseksjonsloven av 1997 som trådte i kraft fra 1. januar 1998. Dette kunne tilsi at mindretallsvernet ikke får direkte anvendelse på beslutninger som ble truffet eller vedtektsbestemmelser som var fastsatt før lovens ikrafttredelse, slik tilfellet er i vår sak.

Dette utelukker imidlertid ikke at diskriminerende beslutninger og vedtektsbestemmelser fastsatt tidligere kan kreves opphevet eller omgjort. Det fulgte nemlig av forarbeidene til 1983-loven at de alminnelige reglene for minoritetsvern skulle gjelde i eierseksjonssameier, jf. Ot.prp. nr. 48 (1981–82) s. 20. Det samme er lagt til grunn blant annet av Hagen, Lilleholt og Wyller, *kommentarer til eierseksjonslov av 1998*, § 32, Juridika, ajourført per 1. januar 2017.

Et annet spørsmål er om det nå kan være for sent å tilsidesette praksisen ut fra alminnelige passivitetsbetraktninger.

Vi viser her til Borgarting lagmannsretts dom inntatt i LB-2007-172472. I den aktuelle saken var det fastsatt i de opprinnelige vedtektene at felleskostnader skulle fordeles etter areal, mens det i 1977 ble vedtatt at felleskostnadene skulle likedeles til tross for at boligene hadde store variasjoner i størrelse. En sameier som kjøpte sin seksjon i 2003, hevdet at vedtektene var ugyldige blant annet som følge av brudd på mindretallsvernet, men fikk ikke medhold. Lagmannsretten viste til at det ikke forelå

opplysninger i saken om at ugyldighetsinnsigelser eller forslag til endring av sameiets vedtekter hadde vært fremmet tidligere. Etter lagmannsrettens syn måtte derfor vedtektsendringen «anses for å være godtatt av alle sameierne gjennom en årrekke», hvor det videre ble fremholdt at «[a]dgangen til å påberope seg en mulig ugyldighet [derved har] gått tapt ...».

Tilsvarende betraktninger vil kunne gjøre seg gjeldende i foreliggende sak. Sameiets praksis har som nevnt vært fulgt i over 30 år uten at det – etter hva vi kjenner til – har vært reist innsigelser fra sameierne.

Samtidig skiller foreliggende sak seg klart fra tilfellet i dommen, ved at sameiets praksis ikke er kommet skriftlig til uttrykk gjennom vedtektene. Etter hva vi kjenner til, har heller ikke sameierne (og potensielle kjøpere) blitt gjort regelmessig kjent med den avvikende kostnadsfordelingen på annen måte, for eksempel gjennom styrets årsberetning. Ved at sameiets praksis ikke regelmessig er kommet til uttrykk ovenfor sameierne (og potensielle kjøpere), kan man etter vårt syn ikke se det slik at disse må «anses for å være godtatt av alle sameierne gjennom en årrekke». Som ovenfor nevnt, må det for en del sameiere tvert imot trolig ha vært *ukjent* at garasjeeksjonen ikke betaler felleskostnader. Muligheten for å tilsidesette praksisen kan dermed neppe ha gått tapt som følge av passivitet.

5 GARASJESEKSJONENS PLIKT TIL Å BETALE EGNE SÆRKOSTNADER

En særkostnad er som tidligere nevnt en kostnad som knytter seg til en konkret bruksenhet. Dette vil typisk være vedlikeholdskostnader som påhviler den enkelte seksjonseier. Hovedregelen om vedlikeholdsplikt er i dag regulert i eierseksjonsloven § 32, hvor det i første ledd heter:

«Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.»

Etter denne bestemmelsen påhviler det altså «seksjonseieren» å vedlikeholde «bruksenheten». Det er ikke tvil om at garasjeeksjonen er å anse som en «bruksenhet», jf. eierseksjonsloven § 4 bokstav b. Alle som til enhver tid eier garasjeplass utgjør «seksjonseieren».

Selv om vedlikeholdsplikten, og dermed også vedlikeholdskostnadene, som hovedregel påhviler eierne av garasjeeksjonen, åpner eierseksjonsloven § 32 åttende ledd for at ansvaret og kostnadene for vedlikeholdet kan overføres på sameiet:

«I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.»

Det er derfor på det rene at man *i dag* ville kunne frita garasjeeksjonen for særkostnader knyttet til vedlikehold, så lenge dette er lovlig bestemt i vedtektene.

Hva som her var rettstilstanden *ved opprettelsen* av sameiet, er imidlertid noe mer uklart. Av eierseksjonsloven av 1983 § 11 fjerde ledd fremkom det at «[v]edlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier». Bestemmelsens ordlyd ga ingen åpning for at noe annet kunne fastsettes i vedtektene, slik tilfellet var for *felleskostnader*, jf. § 13. Når dette sammenholdes med at eierseksjonsloven av 1983 var ufravikelig med mindre annet var «uttrykkelig sagt eller [fremgikk] av sammenhengen», jf. § 2, trekker dette klart i retning av at det ved opprettelsen av sameiet ikke var adgang til å frita garasjeeksjonen for særkostnader.

Dette synes å måtte innebære at fordeling av særkostnadene ikke på samme måte som felleskostnadene kan anses vedtatt gjennom praksis. Den bærende begrunnelsen for at felleskostnadene kunne vedtas gjennom praksis, var jo nettopp at dette var regler som *materielt sett* var lovlige da de ble vedtatt og dermed ikke var «i strid med» eierseksjonslovens bestemmelser, jf. punkt 4.2 ovenfor. Dette er ikke tilfellet for fordelingen av særkostnadene, som må anses å stå i direkte motstrid til eierseksjonsloven § 11 fjerde ledd som gjaldt ved opprettelsen av sameiet.

Dette kan trolig heller ikke anses reparert gjennom den ovennevnte bestemmelsen i § 32 åttende ledd i gjeldende eierseksjonslov, da det her uttrykkelig stilles krav om at overføring av vedlikeholdsplikten må skje gjennom vedtektene. I forarbeidene er det sågar fremholdt at «[n]år bestemmelsen sier at vedtektene kan fastsette avvikende reguleringer av vedlikeholdsplikten, betyr dette motsetningsvis at bestemmelsen ikke gir adgang til å *avtale* slike reguleringer», se Prop. 39 L (2016–2017) side 174 (originalt uthevet).

Praksisen bestående av at garasjeseksjonen ikke dekker egne særkostnader må dermed anses bortfalt både i medhold av eierseksjonsloven av 1997 § 47 åttende ledd og gjeldende eierseksjonslov § 67 niende ledd. På denne bakgrunn er det vår vurdering at garasjeseksjonen plikter å betale egne særkostnader.

For ordens skyld vil vi nevne at dersom praksisen *hadde* vært lovlig, måtte denne på samme måte som for praksisen om fordelingen av felleskostnader vært underlagt en vurdering etter mindretallsvernet, hvor den samme urimeligheten som for felleskostnadene her langt på vei ville måtte gjøre seg gjeldende, se punkt 4.4.2 ovenfor.

Det skal i den forbindelse vises til at man i en situasjon der et sameie overtar ansvaret for en seksjons særkostnader til vedlikehold, ofte kompenser for dette i form av en *økning* i felleskostnadene for den samme seksjonen. Som fremholdt i Christian Fr. Wyllers *kommentarer til gjeldende eierseksjonslov av 2017*, § 32, Juridika, ajourført per 8. desember 2023, vil et «vedtak der en større del av vedlikeholdsplikten overtas for en eller noen seksjonseier(e) uten en justering av kostnadsansvaret, ... kunne komme i strid med mindretallsvernet i § 27 fjerde ledd». I foreliggende sak fremstår skjevheten desto mer påtakelig, hvor garasjeseksjonen *både* er fritatt for særkostnader *og* felleskostnader.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



Oslo kommune



Nielsen-Nielsen A/S
Postboks 458 Sentrum
0105 OSLO

Ivar Bernseter
c/o Nielsen-Nielsen A/S
Postboks 458 Sentrum
0105 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870104846	94/2064

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	12. januar 1994

Arbidssted : 032/0007 Hoffveien 65 (felt 7)
Byggherre : Nielsen-Nielsen A/S, Postboks 458 Sentrum, 0105 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

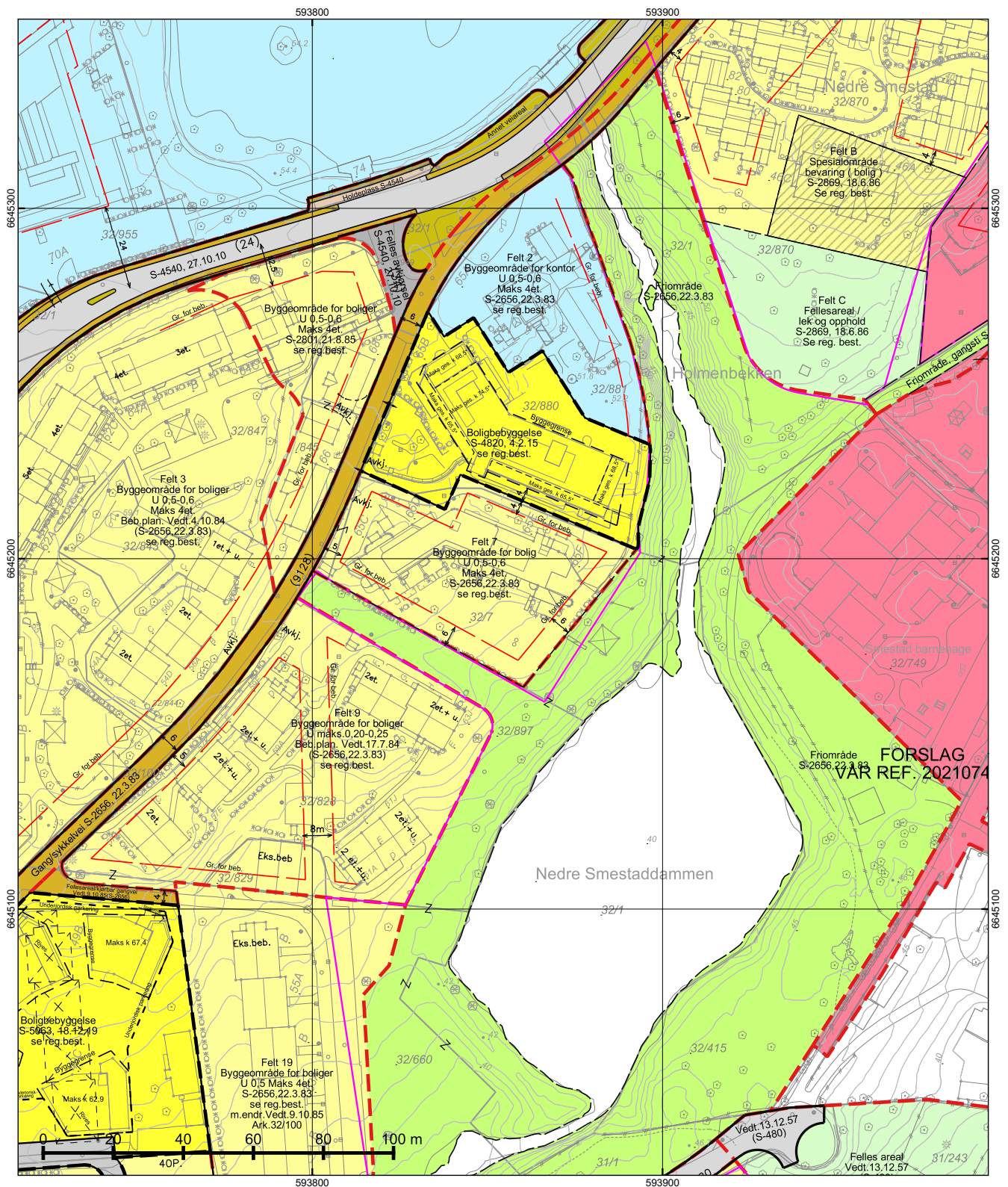
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest


Bjørn Meling
Overingeniør



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
 Bruker: FME
 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: 142260/ 86511085

Adresse: HOFFSVEIEN+65E

Gnr/Bnr: 32/7

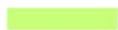
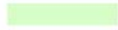
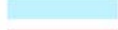
Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV

Kommentar:

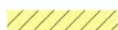
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg

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

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

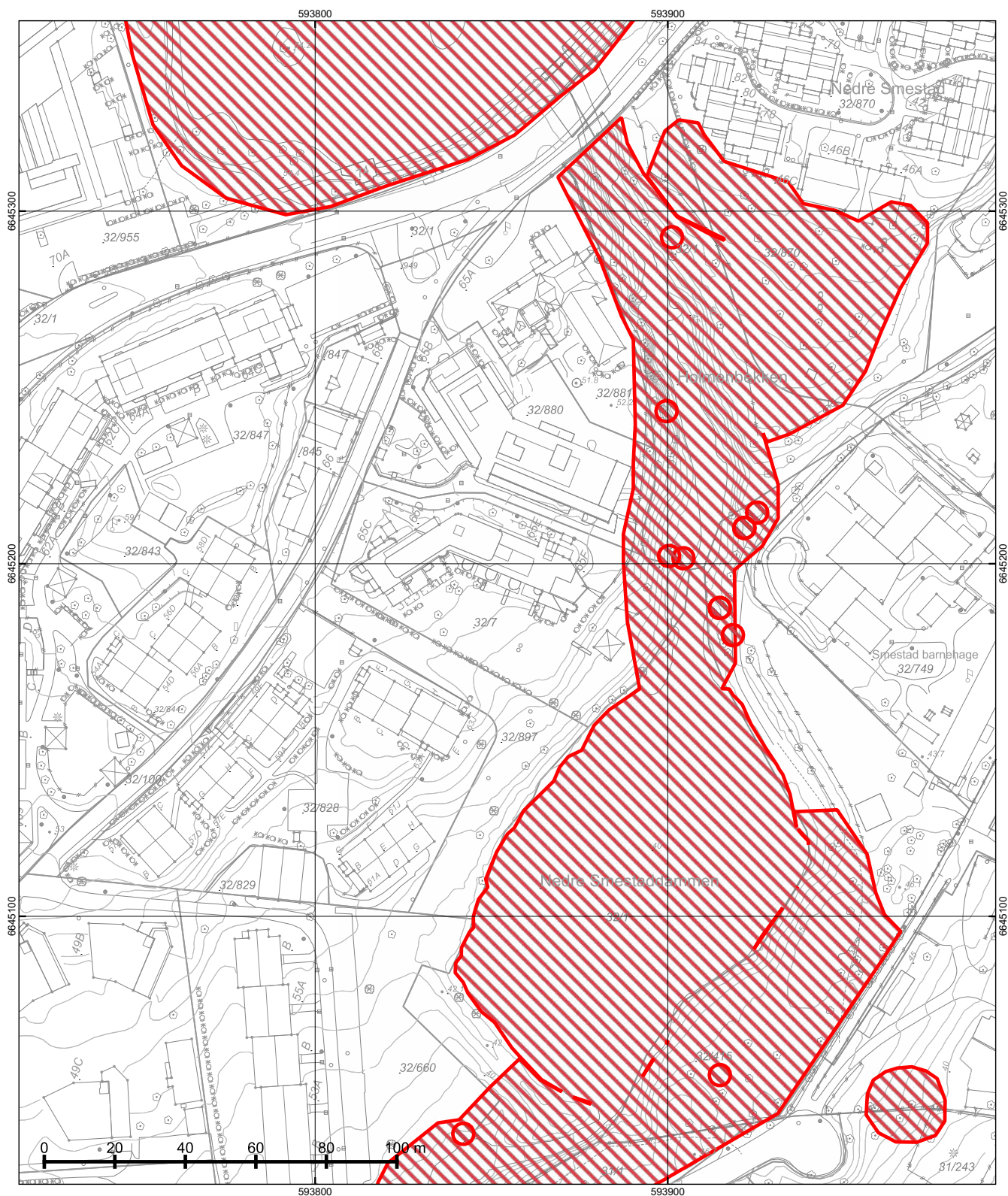
————	70 - Felles avkjørsel
————	311 - Annet veiareal
————	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- - - - -	913 - Formåavgrensning
————	930 - Reguleringslinje
————	Formålgrense

————	Foreløpig plan
- - - - -	Plangrense (gammel lov)
————	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

————	Grense for bebyggelse
- - - - -	Byggegrense
- - - - -	Byggegrense
- - - - -	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert støttemur

→→ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 05.05.2025
 Bruker: FME
 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: 142260/ 86511085

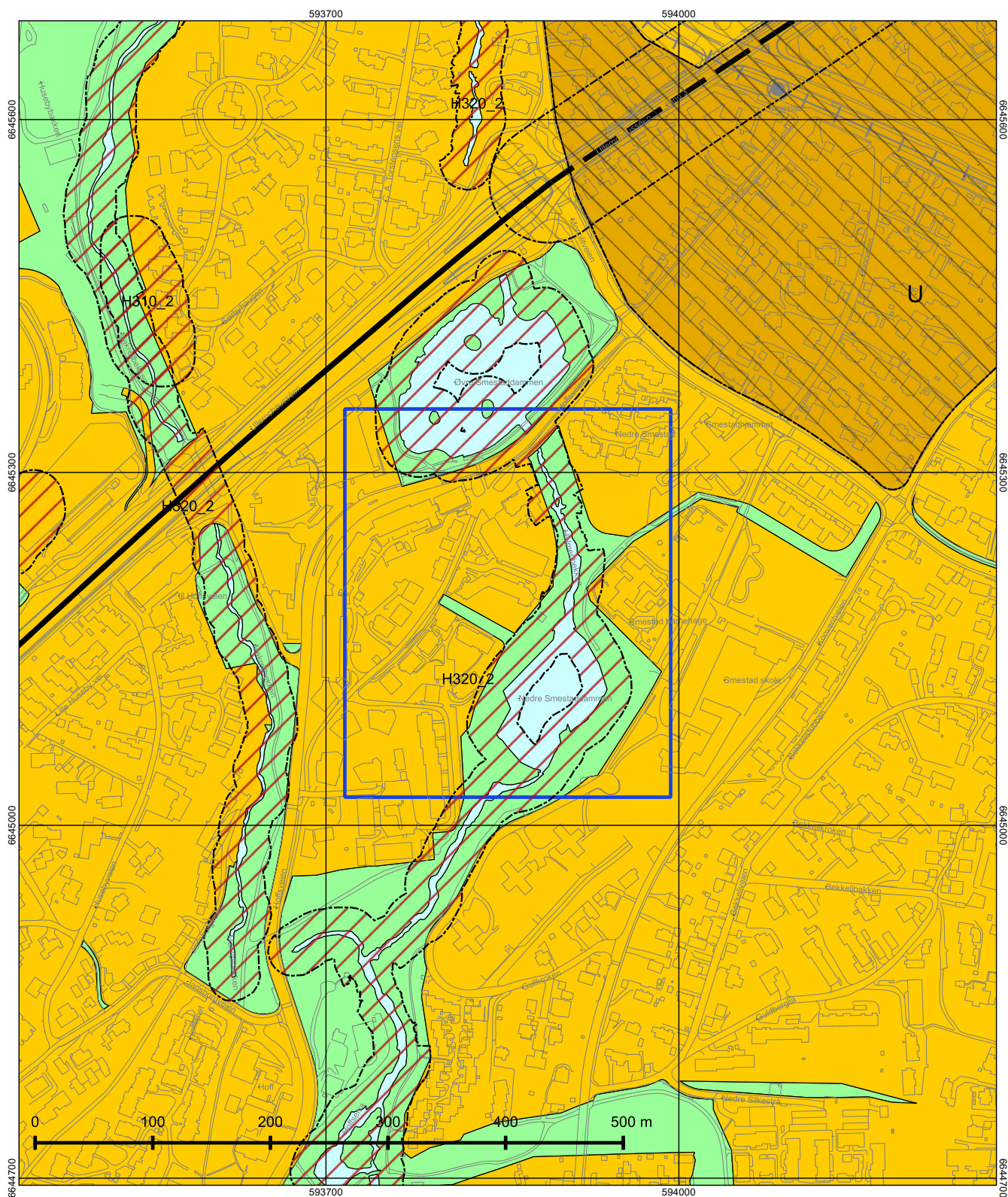
Adresse: HOFFSVEIEN+65E

Gnr/Bnr: 32/7

Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV

Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142260/86511085

Deres ref.: 40255/ PE@MSAKTV

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



S-4820

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 65B, Smestad, som reguleres til boligbebyggelse.

Vedtaksdato: 04.02.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201305224](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201305224

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSVEIEN 65 B
GNR. 32, BNR. 880**

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201305224, datert 07.01.2014, revidert 29.04.2014 og 10.09.2014.

§ 2 *Arealformål*

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

§ 3 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6100 m². Arealer under terreng for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes sportsboder medregnes ikke i BRA.

§ 4 *Plassering*

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

På fasade mot syd, vest og nord tillates det oppført balkonger inntil 2 meter utenfor byggegrensen i etasjene opp til K+65,5.

På fasade mot nord tillates det oppført nødvendige rømningstrapper utenfor byggegrensen.

§ 5 *Høyder*

Bebyggelsen tillates oppført innenfor grenser for ulike gesimshøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Over maks. gesims K+65,5 skal hovedfasadeliv trekkes tilbake som vist på plankartet. Det kan etableres søyler over K+65,5 og opp til K+71,5 i liv med underliggende vegg. Mellom gesims K+65,5 og gesims K+71,5 tillates det at dekkene trekkes frem til fasadeliv ved gesims K+65,5.

Etasjen med maks. gesims K+74,5 skal kun nyttes til rom for trapp, heis, tekniske installasjoner, pergola eller lignende konstruksjoner for solskjerming på takterrassen, og skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

§ 6 *Utforming*

Bebyggelsen skal oppføres i bestandige materialer som tegl, puss, glass og treverk.

Det skal etableres svalganger mot nord til atkomst for leiligheter i etasjer over kote 65,5.

Rekkverk på takterrasser, terrasser og balkonger, skal være i glass, spiler eller lignende materialer som gir et transparent uttrykk.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Takene kan opparbeides som takterrasser/ uteoppholdsareal.

§ 7 *Bokvalitet*

Det skal etableres leiligheter etter følgende fordeling:

- Maks. 20 % små leiligheter: 35-49 m²
- Min. 40 % middels leiligheter: 50-99 m²
- Maks. 40 % store leiligheter: 100 m² eller større

Leiligheter over kote 65,5 skal ikke være ensidig nord- eller nordøstvendte.

§ 8 *Avkjørsel*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Nordligste avkjørsel er adkomst til inntil 2 biloppstillingsplasser.

Felles avkjørsel med Hoffveien 65 C/D/E i syd er adkomst til parkeringsanlegget i underetasje og kjeller.

§ 9 *Parkering*

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, tett by.

Parkeringsanlegg skal ligge under bebyggelsen.

Det kan etableres 2 biloppstillingsplasser på terreng.

§ 10 *Uteoppholdsareal*

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal utgjøre 25 % av boligens BRA. 50 % av dette arealet skal ligge på terreng.

Takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet.

Balkonger regnes ikke med i uteoppholdsarealet.

Arealet syd/vest på planområdet skal benyttes til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal syd/vest på planområdet skal utgjøre et samlet areal på minimum 250 m².

Det skal være et klart fysisk skille mellom uteoppholdsarealet og parkeringen, i form av beplantning.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og belysning.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

§ 11 *Krav til utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for oppholdsarealer på terreng samt tak.

Utomhusplanen skal vise beplantning og vegetasjon, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, møblering og belysning, materialvalg, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, overvannstiltak og stigningsforhold, sol- og vindskjerming.

§ 12 *Overvannshåndtering*

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 *Støy*

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

§ 14 *Fjernvarme*

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 04.02.2015 sak 8.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2015

Une Brita Skoe, bem.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Per Christian Sandvik

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511085
40255/ PE@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 7

Vi viser til bestilling av 20250504 for HOFFSVEIEN 65E.

GNR. 32 BNR. 7

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20-DEC-00.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4064 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

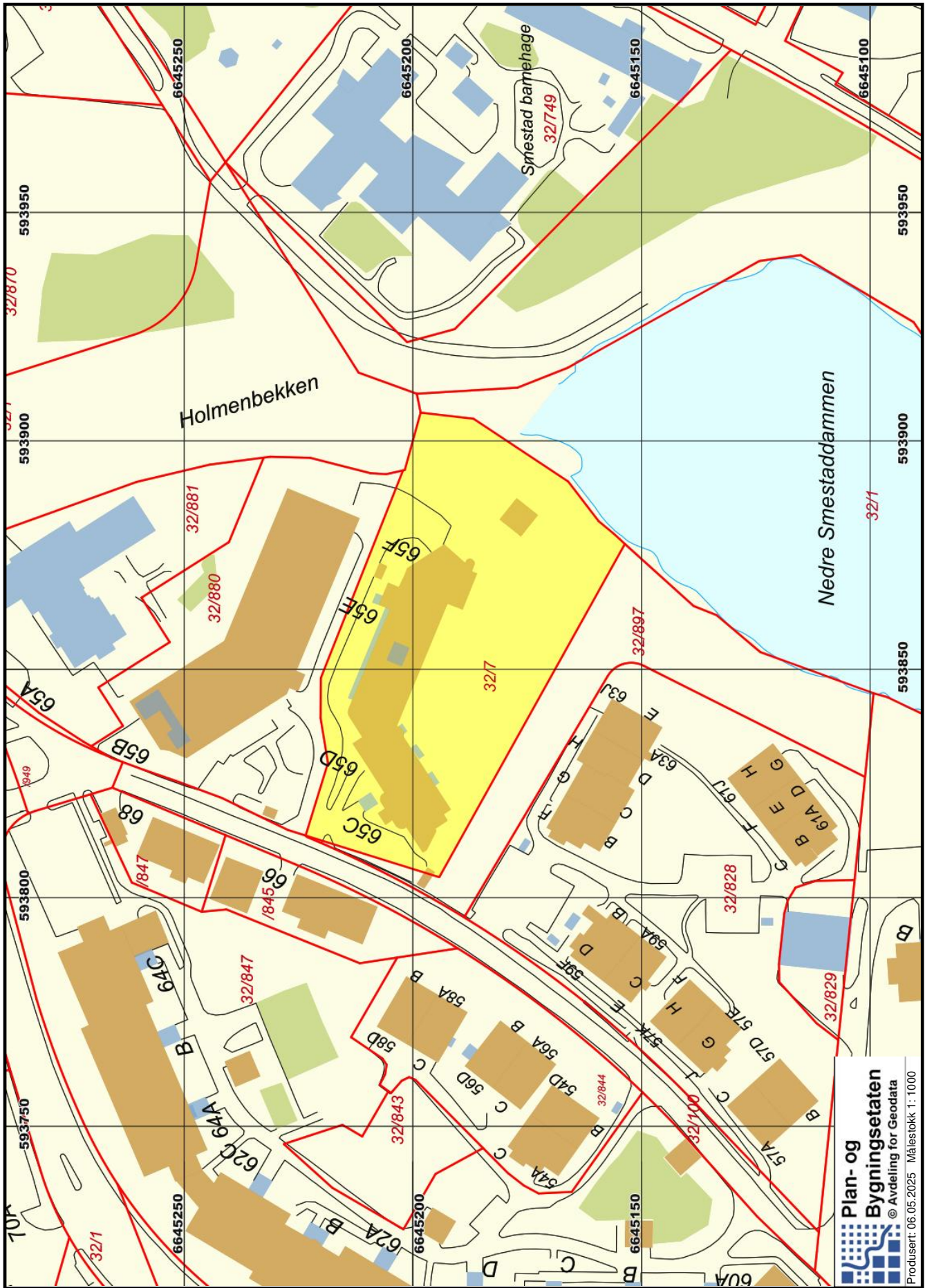


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.05.25 Side 1 av 2

Bjornebodammen Boligsameie	V ³ r ref.:	2135/18	Frjdselsdato eier:	10.06.1959
Hoffsveien 65 E	Type:	Boligsameie	Frjdselsdato medeier:	10.03.1961
0377 OSLO	Eiere:	Trond d mhol, Tone d mhol		
Organisasjonsnr: 983 490 026	Seksjonsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	8 422		
Felleskostnader:	Renter IN-l ³ n		921
	Avdrag IN-l ³ n		427
	Felleskostnader		6 768
Tilleggsytelser:	Husleietillegg TV		306

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	153 110	Gjeld siste ³ rsoppg.:	154 386
Klient ajourf. l ³ n:	4 798 454,86	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 111 476

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368960555, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 05.05.2025: 3 798 034

Andel av saldo: 153 111

Frjste termin/frjste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2041)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker frj nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torstein Vaagen
Adresse: Hoffsveien 65 D
Postnr/-sted: 0377 OSLO
Telefon: Mob.: 99595253
E-post: bjornebodammen@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sprrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	5 892	Gjeld:	154 386	Andre inntekter:	320
		Utgifter:	14 575		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 32/7 - seksjon:18

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 4061.8

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.05.25 Side 2 av 2

Bjrnnebodammen Boligsameie	V ³ r ref.:	2135/18	Frjdselsdato eier:	10.06.1959
Hoffsveien 65 E	Type:	Boligsameie	Frjdselsdato medeier:	10.03.1961
0377 OSLO	Eiere:	Trond d mhol, Tone d mhol		
Organisasjonsnr:	983 490 026			

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8193378
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2023	Frjrste innflytting:	01.08.2023	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Usbl er ny forretningsfrjr fra 01.08.2023 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfrjr Enqvist.

Ved kjnp/salg av bolig med tilhrende parkeringsplass, m³ ideell andel av seksjon 1 ogs³ hjemles over p³ kjnper.

Fra juli 2024 har styret vedtatt at garasjeseksjonen i sameiet skal belastes sin andel felleskostnader og kapitalkostnader iht. seksjoneringsbrnken.

Det medfrte en "flytting" fellesgjeld og tilhrende lnpende kostnader fra boligseksjonene til garasjeseksjonen, samt at eierne av ideelle andeler i garasjeseksjonen betaler en m³ nedlig kostnad knyttet til sin(e) plass(er)

Usbl har ikke mottatt innkallinger og protokoller fra tidligere forretningsfrjr for ³ rene frjr 2022 og har derfor begrenset kjennskap til sameiets disposisjoner frjr 2022.

Diverse opplysninger om utfjrt vedlikehold (ikke utfyllende):

2018: Rnrstammer (S oilmjr) byttet i alle leilighetene.

2017: Nytt sykkelkur, nye stoppekraner i leilighetene, branntilsyn i leilighetene gjennomfrjt

2016: Tak skiftet, ny garasjeport, nye varmekjeler i kjelleren, oppussing av garasjen, oppussing av lysthuset

2013: Revovert og pusset opp byggets forside

2010: Varmepumpeanlegg (bergvarme) innstallert og driftsatt

1994: Ferdigattest utstedt av kommunen

1989: Brukstillatelse utstedt av kommunen

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hoffssveien 65 E
0377 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik**Telefon:** 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre