

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 35 828,-
Omkostn.: Kr 93 360,-
Total ink omk.: Kr 3 779 188,-
Felleskostn.: Kr 2 529,-
Selger: Marcus Røsnæs Johnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1893
BRA-i/BRA Total 24/29 kvm
Tomtstr.: 257.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 329
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1007240213

Arealeffektiv selveier i 4. etasje - Perfekt førstegangskjøp

Velkommen til Vogts Gate 17!

Praktisk, arealeffektiv og lys 2-roms selveierleilighet. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Øvre Grünerløkka, mellom Torshov og Grünerløkka. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Kort gangavstand til dagligvareforretninger og Ringen senter og Grünerløkka med et stort utvalg av kafeer/spisesteder, forretninger, butikker og de aller fleste servicetilbud.

Leiligheten kan fremheves med:

- Vendt mot indre bakgård
- Areal effektiv
- Kjellerbod på ca 5 m²
- Veldrevet sameie
- Lave felleskostander
- Tv/internett og varmtvann inkl.
- IN-ordning på deler av fellesgjeld
- Perfekt førstegangskjøp



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 33 |
| Egenerklæring | 59 |
| Energiattest | 64 |
| Nabolagsprofil | 70 |
| Formuesverdi | 73 |
| Meglerinfo | 74 |
| Vedtekter | 78 |
| Årsberetning | 85 |
| Husordensregler | 134 |
| Budskjema | 143 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 24 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 24 m² Entré, stue med åpent kjøkken, soverom, bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

257.1 m²

Tomtebeskrivelse

Skjermet bakgård/gårdsrom med diverse beplantning, sittegrupper og sykkelparkering.

Beliggenhet

Praktisk og lys 2-roms leilighet. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Øvre Grünerløkka, mellom Torshov og Grünerløkka. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Kort gangavstand til dagligvareforretninger og Ringen senter og Grünerløkka med et stort utvalg av kafeer/spisesteder, forretninger, butikker og de aller fleste servicetilbud. Flere parkområder i nærmiljøet, som populære Myraløkka, med gangveier oppover mot Nydalen/Maridalen, Mølleparken ved Akerselven, Iladalen, Birkelunden, Sofienbergparken og Torshovdalen. Flere treningssentre i nærområdet, bl.a. med SATS, Myrens Sportssenter med squash og Klatreverket. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med trikk i Vogts gate og buss på Ring 2 (Marcus Thranes gate).

Adkomst

Adkomst direkte fra Vogts gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Sagene barnehage, Hallenparken barnehage og Ringnes Park Fus barnehage.

Sagene skole, Lilleborg skole, Grünerløkka skole, Foss videregående skole.

Skolekrets

Sagene skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Biermanns gate med linje 11N og 12N ca 100 m

Trikk: Biermanns gate med linje 11, 12 og 18 ca 100 m

T-bane: Carl Berners plass med linje 5 ca 1,3 km

Tog: Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,8 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje i klassisk bygård fra slutten av 1800-tallet og inneholder entré, soverom, bad og stue i åpen løsning med kjøkken. Det medfølger også kjellerbod på ca 5 m².

Vi stilte selger noen spørsmål som vi tar med her i annonsen:

Strømforbruk? - Høy etasje så varmes opp av leilighetene under men har en liten panelovn.

Hvordan er parkeringsmulighetene? - Gode parkeringsmuligheter langs veien og i nærområde

Når kjøpte dere eiendommen? - 2021

Hva var avgjørende for valget deres? - Beliggenhet og soverom, perfekt førstegangskjøpere med gode muligheter for prisstigning og evt verdiøkning i form av oppussing.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? - Alle fasiliteter er i umiddelbar nærhet.

Hva har dere likt best med området? - Naturen, den urbane viben på Løkka/Torshov og det som er beskrevet øvrig.

Er det noe dere ikke er fornøyd med? - Portrommet men det utbedres nå.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vogts gate 17 i Oslo: En bolig for alle årstider

Vinter:

Vinteren i Vogts gate 17 er preget av en rolig, lun atmosfære. Området er pyntet med snø, og julelys fra nærliggende butikker og kafeer gir en varm og hyggelig stemning. Akerselva, som er like i nærheten, er et populært sted for vintervandringer, med frostede trær og knirkende snø under føttene. Boligen har et godt inneklima, og nærheten til kollektivtransport gjør det enkelt å komme seg rundt, selv på kalde dager.

Vår:

Våren bringer liv og farger til området rundt Vogts gate 17. Botanisk hage, som ligger innen kort avstand, står i full blomst, og trærne langs Akerselva grønnes. Torshovdalen byr på piknikmuligheter og vårsol, mens lokale kafeer åpner uteserveringen. I boligen kan du nyte den økte lysmengden gjennom store vinduer, og det er perfekt å lufte ut mens vårluften fyller rommene.

Sommer:

Sommeren her er livlig og energisk. Vogts gate er kjent for sitt urbane miljø med restauranter, barer og småbutikker, som blomstrer i sommersesongen. Torshovparken og Sofienbergparken gir plass for grilling og avslapning. På varme dager kan du rusle ned til Akerselva for et avkjølende bad eller nyte sommerkvelden på en av de mange uteserveringene. Boligen er et svalt tilfluktssted når solen står høyt på himmelen.

Høst:

Høsten i Vogts gate 17 er magisk. Gatene fylles med høstfarger, og det er en glede å gå langs Akerselva med trærne i gylne toner. Kulturtilbudene i området, som Soria Moria på Torshov, inviterer til spennende opplevelser på mørkere kvelder. Boligen blir et koselig hjem i høstregnet, med mulighet for å trekke seg tilbake og nyte den gode atmosfæren.

Konklusjon:

Vogts gate 17 kombinerer urban sjarm med nærheten til natur og kultur, og tilbyr noe unikt for hver årstid. Enten du foretrekker uteliv, grønne omgivelser eller koselige kvelder hjemme, er dette et sted som passer for alle typer livsstiler gjennom hele året.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Arealeffektiv, supersentral og førstegangskjøp

Standard

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass datert 2020.
Vinduslåser og plissegardiner på enkelte vinduer.

Dører:

Brannklassifisert/lydisolert EL30/DB38 entrédør med malte glatte overflater og kodelås fra felles trappeoppgang. Innvendige trefyllingsdører med malte overflater.

Gulv:

Gulvoverflater belagt med gulvbelegg i entré og stue og laminatgulv på soverommet.

Vegger:

Pussede og malte veggoverflater og malt glassfiberstrie. Halvvegg mot stue er belagt med malte PDF-panel.

Himling:

Pussede og malte himlinger.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire, og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Pipe og ildsted:

Pipestokker/pipelep er oppført i teglsten, med kombinert røykrør og luftekanal.
Pussede og malte overflater. Ingen fyringsenheter i boligen. Pipelep er derfor ikke kontrollert da dette er boligselskapets anliggende.

Garderobes, hyller og reoler:

Klesheng og skoskap i entré/gang. Garderobeskap på soverom med klesheng, hyller og glatte fronter og veggskap med glatte fronter.

Våtrom:

Pusset og malt gipshimling. Flisbelagte veggoverflater. Flisbelagte gulvoverflater.
Elektriske varmekabler i gulv. Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall fra punkt ved terskel til sluk. Synlig åpent sluk i gulv. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og synlig membran under klemring. Vegger er dels utforet, og forventet belagt med våtromsplater med smøremembraner. Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Vegghylle og speil. Gulvmontert toalet. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Naturlig avtrekk via takventil og gjennomstrømningsspalte under dørbled.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredninger fra 2014 med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Veggfliser i sprutsoner og underbelysning. Avsatt plass for komfyr og kjøleskap. Opplegg og avsatt plass for oppvaskmaskin. Praktisk kjøkken med skap- og benkeplass, og åpen løsning mot stue. Integrert avtrekksventilator, antatt med kullfiltervifte. Ingen tilkobling til forsert avtrekk/direkte utsug. Utlufting via vinduer eller entrédør.

Vannledninger:

Åpne plasttrukkede kobberør i benkeskap på kjøkken. Åpne forkrommede vannrør på dusj/wc. Rør er tilkoblet felles rørstamme i felles rørsjakt. Ballofix stengeventiler på hver inntaksrør. Det er montert waterguard med automatisk stengeventil på kaldtvannsrør i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra kjøkken i MA og plast og våtrom i plast.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer. Spalteventiler i vindusrammer.

Varmtvannstank:

Felles varmtvann i gården.

Varme:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektrisk:

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringssskap med nyere jordfeilautomater er plassert i entré. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Info fra takstmann:

Praktisk og lys 2-roms leilighet. Boligen holder en normalt god standard, med normal og vanlig bruksslitasje, tatt alder i betraktning på visse bygningskonstruksjoner. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendige dører
- Overflater gulv
- Overflater vegger og himling
- Etasjeskillere
- Dører
- Overflater himling våtrom
- Overflater vegger våtrom
- Overflater gulv våtrom
- Gulvkonstruksjoner og fall våtrom
- Varme våtrom
- Sluk, membran og tettesjikt våtrom
- Sanitærutstyr og innredning våtrom
- Ventilasjon våtrom
- Innredninger kjøkken
- Avtrekk kjøkken
- Vannledninger
- Ventilasjon

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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

83062744

Diverse

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner. Felles varmtvann.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 777 311

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 109 244

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

17/270

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader opplyses å utgjøre kr. 2.529,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. felles varmtvann, bredbånd, strøm i fellesarealer, kapitalkostnader (betjening av fellesgjeld med renter/avdrag, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet. Månedlige felleskostnader vil øke til kr. 2.771,- fom. 01.01.2025 iflg. opplysninger fra forretningsfører.

Fra forretningsfører:

"Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne. "

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 529

Andel Fellesgjeld

Kr 35 828

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 15 453

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Vogts Gate 17

Organisasjonsnummer

997096800

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån DNB 1636.25.82753 pålydende kr 534 991,- etter innfridde egenandeler.

Nominell rente 7,45% p.a.

Restbeløp pr. 12.12.24 er kr kr 487 700,-.

Lånet innfris i 2040.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Mer imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Annuitetslån i DNB 1636.92.55812 på kr 1 613 705,- med nominell rente 7,35 % p.a.

Restsaldo pr. 12.12.24 er kr kr 1 613 705,-.

Lånet innfris i nov 2044.

Lånet ble tatt opp i november 2024 og har 20 års nedbetalingstid.

Lånet er tatt opp for refinansiere gammelt lån 1636.25.82745 og finansiere utbedring på fasade.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 55 189,-

Budsjett for 2024 er kr 70 693,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 351 121,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 329, seksjonsnummer 8 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:

301/225/329/8:

29.01.1957 - Dokumentnr: 401577 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2011 - Dokumentnr: 398613 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 17/270

Reseksjonering

Del av fellesareal i kjeller legges som tilleggsdel bygning for seksjon 9.

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har undersøkt hos plan og bygg men kan ikke finne tegninger eller søknader for leiligheten og får derfor ikke kontrollert lovligheten. Megler har kontaktet kommunen for uttalelse. Kjøper må eventuelt selv ta ansvar for søknader/kostnader for å få leiligheten godkjent etter dagens forskrifter.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

På andre siden av gaten er det to pågående byggesaker:

Holsts gate 9 - Bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer

Saksnummer 201915667

Siste bevegelse:

Siste dok. 08.02.2023

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg

Saksnummer 202020274

Siste bevegelse:

Siste dok. 14.05.2024

Når det gjelder plansaker er det en pågående sak nå angående Vogts gate og fremkommelighet for trikk.

Saksnr:

202315257

Saken gjelder:

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype:

Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal 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

3 650 000 (Prisantydning)

35 828 (Andel av fellesgjeld)

3 685 828 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

92 120 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

93 360 (Omkostninger totalt)

103 760 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 560 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 779 188 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 789 588 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 792 388 (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 93 360

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt 1,5 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 500,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Henrik Ernesto Øygarden
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

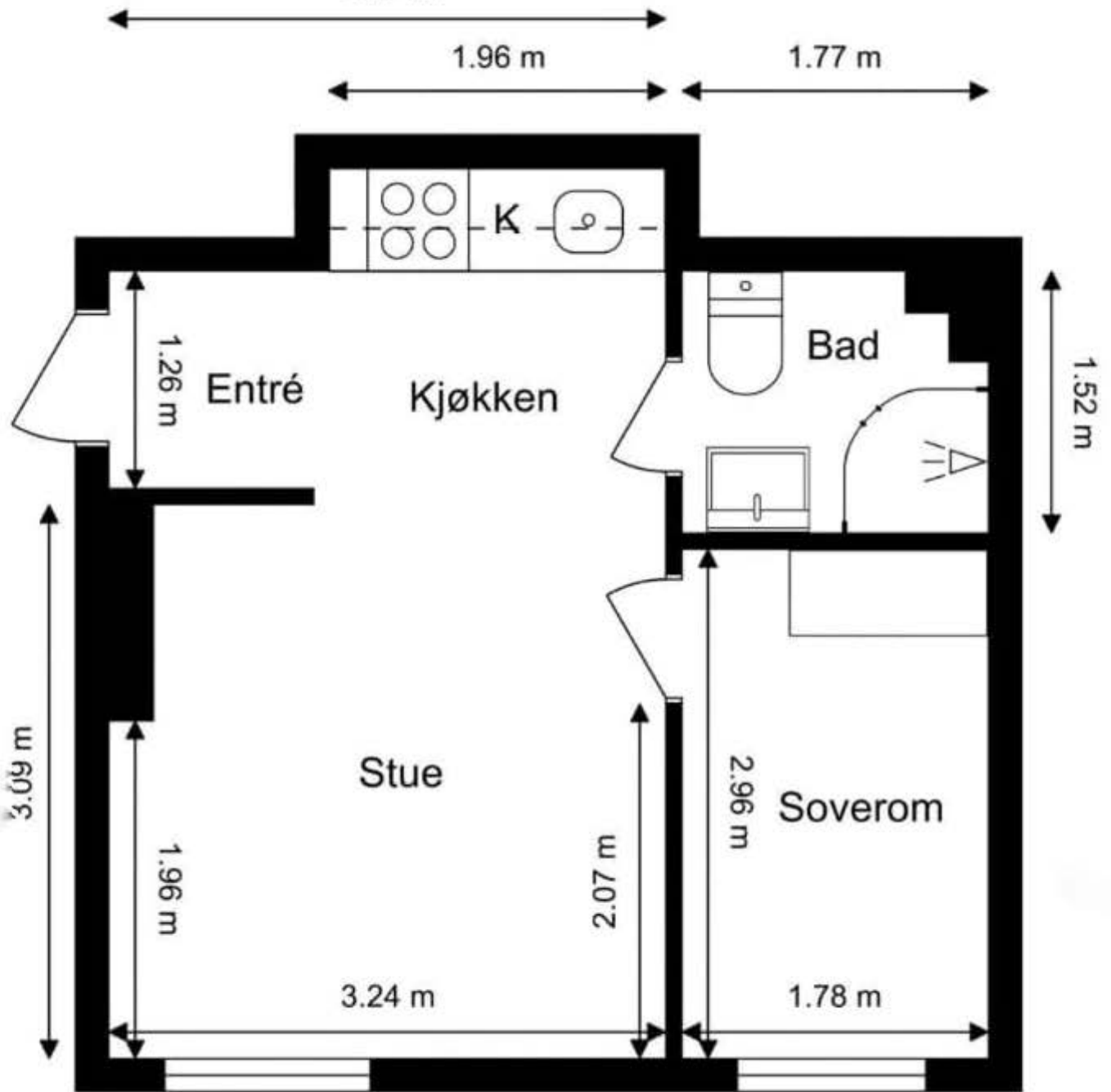
16.12.2024

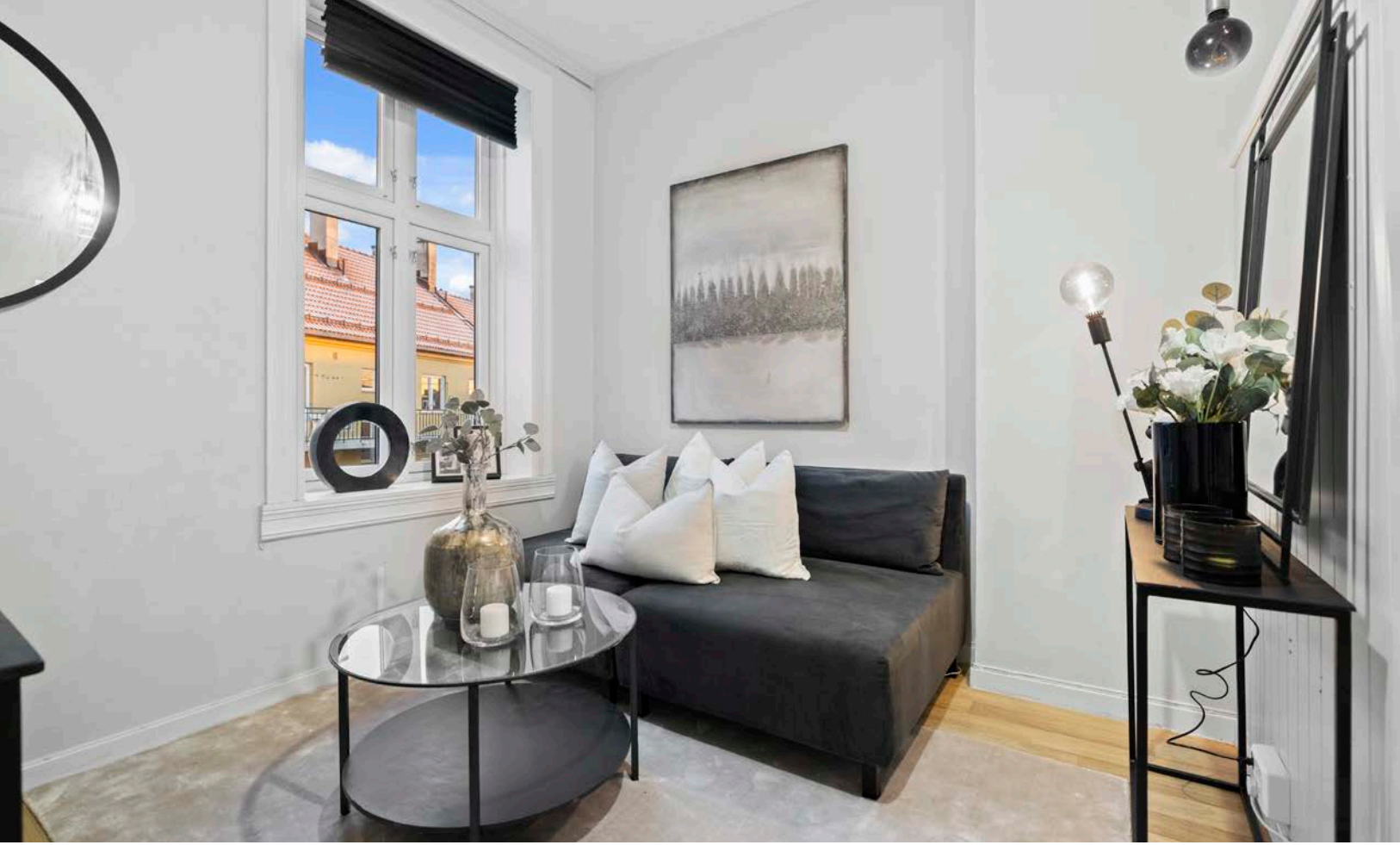


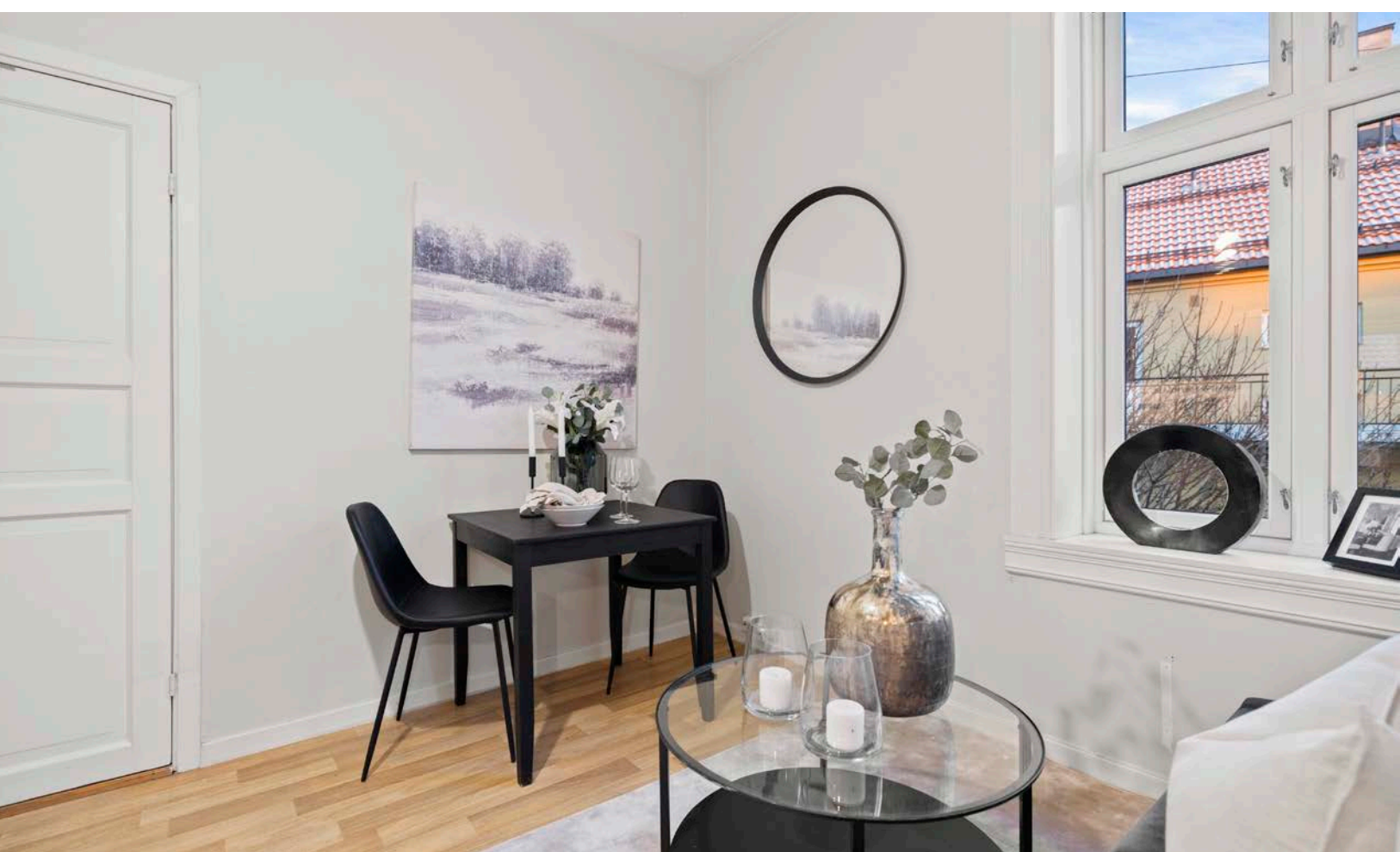
Vogts gate 17, 0474 OSLO

Leilighet - 4.Etasje

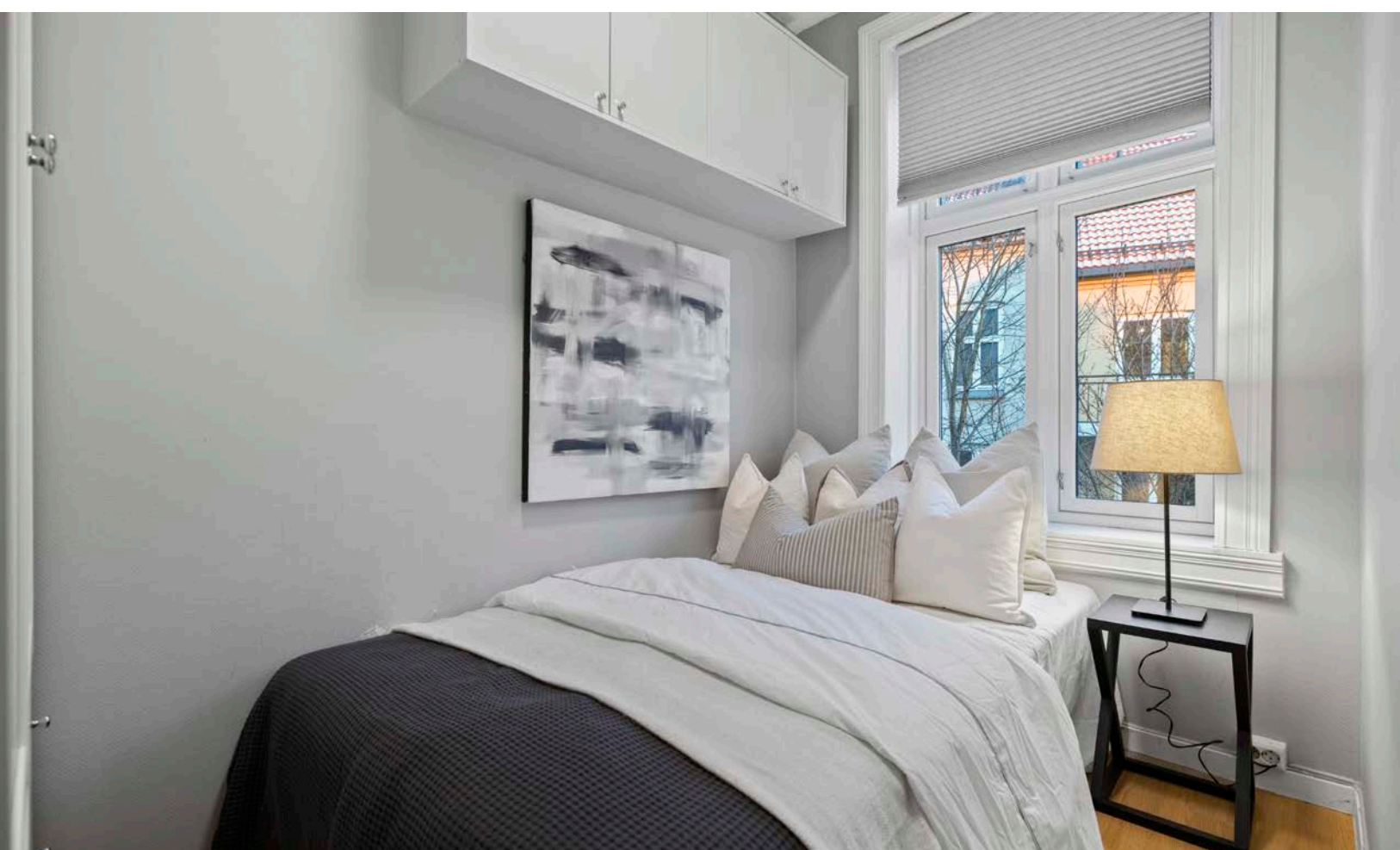
3.27 m

























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vogts gate 17, 0474 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 329, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 06.12.2024

Rapportdato: 14.12.2024

Oppdragsnr.: 12018-24185

Referansenummer: XD1689

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Praktisk og lys 2-roms leilighet. Boligen holder en normalt god standard, med normal og vanlig bruksslitasje, tatt alder i betraktning på visse bygningskonstruksjoner. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskifting av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av herværende seksjon i digitalt arkiv hos PBE.

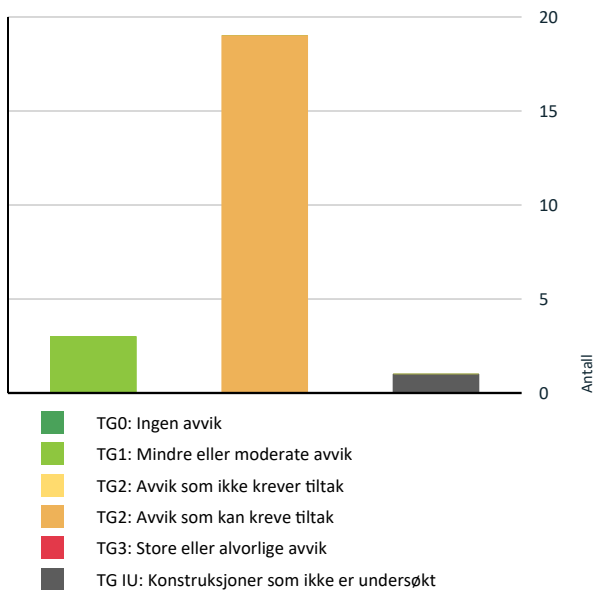
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet.

Soverommet er noe mindre enn forskriften for rom for varig opphold tilsier. Kravet er min. 6,2m² og 15m³. Rommet er oppmålt til 5,3m². Det er tilfredsstillende lysinnfall og rømningsvei er opprettholdt via entrédør til felles trappeoppgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygnings sakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt

tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskifting av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskifting som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjelheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggegrader. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av tilstandsgrad TG2 eller TG3, da dette ikke utføres på tilstandsrapporter uten teknisk verdisetting eller verditakst.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater vegger og himlinger [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)


 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)


 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Overflater himling [Gå til side](#)


 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)


 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Varme [Gå til side](#)


 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)


 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > 4. etasje > stue med åpent kjøkken > Innredninger [Gå til side](#)

 Kjøkken > 4. etasje > stue med åpent kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1893

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass datert 2020.

Vinduslåser og plissegardiner på enkelte vinduer.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



! TG 2 Dører

Brannklassifisert/lydisolert EL30/DB38 entrédør med malte glatte overflater og kodelås fra felles trappeoppgang.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør glir opp i dels åpen posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør justeres for å opprettholde sin brannsikkerhet.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater gulv

Gulvoverflater belagt med gulvbelegg i entré og stue og laminatgulv på sovrommet.

Normal tid før utskifting av gulvbelegg og laminatgulv er 15-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ujevnheter, svell og mindre utglidninger gulvbelegg og laminatgulv.



Tilstandsrapport



TG 2 Overflater vegger og himlinger

Pussede og malte veggoverflater og malt glassfiberstrie. Halvvegg mot stue er belagt med malte PDF-panel.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte himlinger.

Normal tid før maling av pussede overflater er 10-15 år.

Det er normalt at himlinger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue er oppmålt til ca. 2,83 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell bruksslitasje og behov for overflatebehandling.

TG 2 Etasjeskillere

Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire, og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt kontrollmåling av nivå-/høydeforskjeller/skjevheter i stue/soverom og hovedsoverom. Det er påvist nivå-/høydeforskjeller på rundt 0-30mm. Det er ikke unormalt for eldre bygårder i området. Høydeforskjeller er kontrollert med krysslaser.

Det kan i eldre bygårder oppleves noe trinnlyd mellom etasjene.

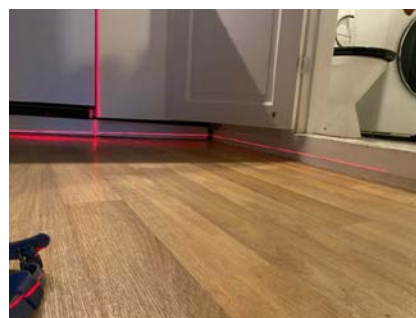
Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler (etasjeskillere) i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, da dette er normalt for bygårder i området og er av eldre dato.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.



TG IU Pipe og ildsted

Pipestokker/pipeløp er oppført i teglsten, med kombinert røykrør og luftekanal. Pussede og malte overflater.

Ingen fyringsenheter i boligen. Pipeløp er derfor ikke kontrollert da dette er boligselskapets anliggende.

Tilstandsvurderinger pipestokker/pipeløp og montering av ildsteder må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige trefyllingsdører med malte overflater.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Garderobeskap, hyller og reoler

Klesheng og skoskap i entré/gang.

Garderobeskap på soverom med klesheng, hyller og glatte fronter og veggskap med glatte fronter.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap er ikke videre kontrollert da dette ligger innunder en nivå1 kontroll og er i herværende rapport kun kommentert.



VÅTROM

4. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Det er ikke gitt opplysninger om når våtrommet er etablert.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeid. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater himling

Pisset og malt gipshimling.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for overflatebehandling.



4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger

Tilstandsrapport

Flisbelagte veggoverflater.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av veggflater er 20-25 år.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved befaring noe svertesopp på fuger i dusj.
Det er registrert mindre riss og sprekker i fuger.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Fuger bør skiftes.
Behov for overflatebehandling.

Våtrommet bør påregnes renoveret på bakgrunn av generell alder.



4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av gulvflater er 20-25 år.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Det er ved befaring noe svertesopp på fuger i dusj.
Det er registrert mindre riss og sprekker i fuger.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Sprekk i flis bør holdes under oppsyn. Eventuelt bør flis skiftes dersom fug rundt flis sprekker/løstner.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptom på funksjonssvekkelse og våtrommet fungerer godt til tross for registrert avvik.

Våtrommet bør påregnes renoveret på bakgrunn av generell alder.



4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer/varmeenheter synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

TTG er satt på bakgrunn av generell alder, da den normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Våtrommet bør påregnes renoveret på bakgrunn av generell alder.



4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Tilstandsrapport

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall fra punkt ved terskel til sluk. Nivå-/høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

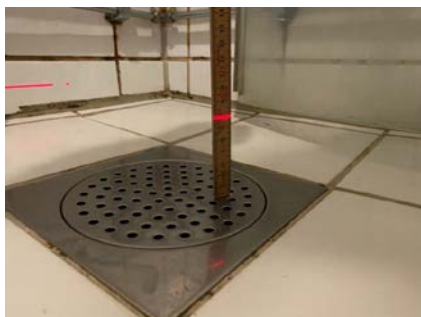
- Det er avvik:

På bakgrunn av rommets størrelse kan det ved overdusjing forekomme noe vannslø utenfor dusjveggen da det mangler subbelister på glassdører og grunnet høydeforskjell mellom gulv og glassdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere subbelister under glassdører.



4. ETASJE > DUSJ/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og synlig membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk, membran og tettesjikt er vurdert i sluk, uten synlige avvik.

Membran er ikke videre undersøkt da dette er skjult.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes dersom mulig.

Våtrommet bør påregnes renoveret på bakgrunn av generell alder.



4. ETASJE > DUSJ/WC

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger er dels utført, og forventet belagt med våtromsplater med smørmembraner. Ingen synlige avvik i innvendige konstruksjoner ved hulltaking.

Normal tid før utskifting av veggflater er 20-25 år.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert forhøyede verdier enn hva som er å betrakte som normalt. Det som vanligvis utføres er at en fuktindikator dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger, membran og tettesjikt er vurdert.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes dersom mulig. Våtrommet bør påregnes renoveret på bakgrunn av generell alder.

4. ETASJE > DUSJ/WC

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggshylle og speil. Gulvmontert toalet. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Pga. våtrommet størrelse bør smal vaskemaskin med toppmater benyttes.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er montert noe skjevt på servantskap og det er registrert noe fukt/svell på sideplater på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servant bør monteres korrekt og eventuelt behandle sideplater med fuktbestandig maling for å forhindre inntrekking av fukt/vann

4. ETASJE > DUSJ/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via takventil og gjennomstrømningsspalte under dørbblad.

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Trekk i takventil er kontrollert med papirark. Dårlig trekk i ventil. Funksjonstesting ut over dette er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. nye krav for ventilasjon skal det være montert mekanisk avtrekk fra våtrom. Det bør derfor monteres elektrisk avtrekksvifte.

Det gjøres oppmerksom på at boligselskapet kan ha egne vedtekter eller regler som ikke tillater montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er utført i bakenforliggende konstruksjon bak servantskap fra soverommet på grunn av fastmontert garderobeskap på soverommet. Det er ikke registrert funn av fukt i det kontrollerte området. Øvrige vegger på våtrommet vender mot yttervegg og naboseksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE MED ÅPENT KJØKKEN

TG 2 Innredninger

Kjøkkeninnredninger fra 2014 med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Veggfliser i sprutsoner og underbelysning. Avsatt plass for komfyr og kjøleskap. Opplegg og avsatt plass for oppvaskmaskin. Praktisk kjøkken med skap- og benkeplass, og åpen løsning mot stue.

Hvitevarer er ikke vurdert.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasjemerker på innredninger og kjøkken generelt. Det er ikke montert komfyrvakt, til tross for at dette er krav iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres.

4. ETASJE > STUE MED ÅPENT KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator, antatt med kullfiltervifte. Ingen tilkobling til forsert avtrekk/direkte utsug. Utlufting via vinduer eller entrédør.

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator via yttervegg eller luftkanal dersom dette er mulig.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Åpne plasttrukkede kobberør i benkeskap på kjøkken. Åpne forkrommede vannrør på dusj/wc.
Rør er tilkoblet felles rørstamme i felles rørsjakt.
Ballofix stengeventiler på hver inntaksrør.
Det er montert waterguard med automatisk stengeventil på kaldtvannsrør i benkeskap på kjøkken.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert waterguard med automatisk stengeventil på varmtvannstilførsel i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard med automatisk stengeventil anbefales montert for å redusere skader ved lekkasje.



TO 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkken i MA og plast og våtrom i plast.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Merknad:

Vannlåser og avløpsrør bør jevnlig renses for bedret avrenning i sluk i servanter.

TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer. Spalteventiler i vindusrammer.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting fra de rom dette eventuelt mangler og luftespalte under dørrblad til soverom for bedret gjennomstrømning av luft.

Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.
Berederne er ikke inspisert/kontroller.

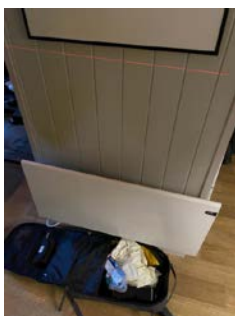
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.



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 bygningsakkyndig 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.

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med nyere jordfeilautomater er plassert i entré. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Det elektriske anlegget og belysning i boligen er ikke den bygningsakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er kun en stikkprøvekontroll/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. Den bygningsakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder/krever. 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.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. 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?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på eldre elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Den bygningssakkyndige har ikke fjernet/løsnet kapslinger/deksler i sikringskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.



TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg i fellesområder og leilighetene. Kjeller er sprinklet. Detektor montert i himling i entré/gang. Brannslukker registrert på hovedsoverrommet.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste løse røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og at plomberingen/sikringen er inntakt.

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?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og at plomberingen/sikringen er inntakt.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

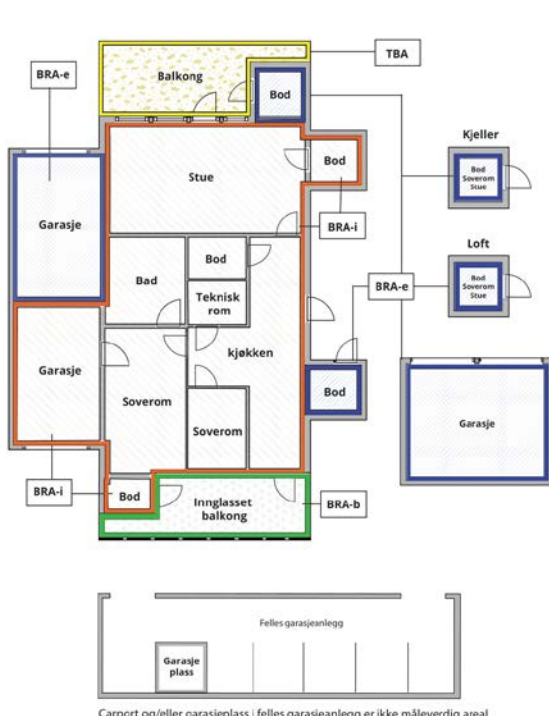
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 bod |
| 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Leilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| 4. etasje | 24 | | | 24 | |
| SUM | 24 | 5 | | | |
| SUM BRA | 29 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | | Bod | |
| 4. etasje | Entré, stue med åpent kjøkken, soverom, dusj/wc | | |

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Seksjonen disponerer åpen nettingbod i felles kjeller. Kjellerboden er oppmålt til ca. 5,3m². Takhøyde 1,70 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke tegninger av herværende seksjon i digitalt arkiv hos PBE.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det 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.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet.

Soverommet er noe mindre enn forskriften for rom for varig opphold tilsier. Kravet er min. 6,2m² og 15m³. Rommet er oppmålt til 5,3m². Det er tilfredsstillende lysinnfall og rømningsvei er opprettholdt via entrédør til felles trappeoppgang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 24 | 0 |

Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger 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 i herværende rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--|---------------|
| 06.12.2024 | Jan Nicolai Aamot | Takstingeniør |
| | Eier fremviste og ga opplysninger om boligen | |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 225 | 329 | 0 | 8 | 257 m ² | Kartverket / www.seeiendom.no | Eiet |

Adresse

Vogts gate 17

Hjemmelshaver

Marcus Røsnæs Johnsen

Boligselskap

Boligsameiet Vogts Gate
17

Felles formue

Kr. 15 453 31.12.2023

Eierandel

17 / 270

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Felles gjeld:

Kr. 35 828 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og lys 2-roms leilighet. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Øvre Grünerløkka, mellom Torshov og Grünerløkka. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Kort gangavstand til dagligvareforretninger og Ringen senter og Grünerløkka med et stort utvalg av kafeer/spisesteder, forretninger, butikker og de aller fleste servicetilbud. Flere parkområder i nærmiljøet, som populære Myraløkka, med gangveier oppover mot Nydalen/Maridalen, Mølleparken ved Akerselven, Iladalen, Birkelunden, Sofienbergparken og Torshovdalen. Flere treningssentre i nærområdet, bl.a. med SATS, Myrens Sportsenter med squash og Klatreverket. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med trikk i Vogts gate og buss på Ring 2 (Marcus Thranes gate).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Skjermet bakgård/gårdsrom med diverse beplantning, sittegrupper og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å utgjøre kr. 2.529,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. felles varmtvann, bredbånd, strøm i fellesarealer, kapitalkostnader (betjening av fellesgjeld med renter/avdrag, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet. Månedlige felleskostnader vil øke til kr. 2.771,- fom. 01.01.2025 iflg. opplysninger fra forretningsfører.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det er pågående oppussingsarbeider av portrom og gavelvegg mot nabo ved befarings. Arbeidene ble vedtatt på årsmøtet i mars 2024.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

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

Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|------|--|
| 2025 | Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret. |

Forsikring

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap Gjensidige Forsikring ASA | Avtalenr 83062744 | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Statens Kartverk | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 11.12.2024 | Eiers egenerklæring om boligen | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Norges Eiendommer | | Informasjon om eier | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD1689>

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. | |
| 1007240213 | |
| Selger 1 navn | |
| Marcus Røsnæs Johnsen | |
| Gateadresse | |
| Vogts gate 17 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0474 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1007240213

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

Initialer selger: MRJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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, tømrerarbeid 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
- 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

Beskrivelse

Takstmann tilstandsrapport

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 skjeggkre 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

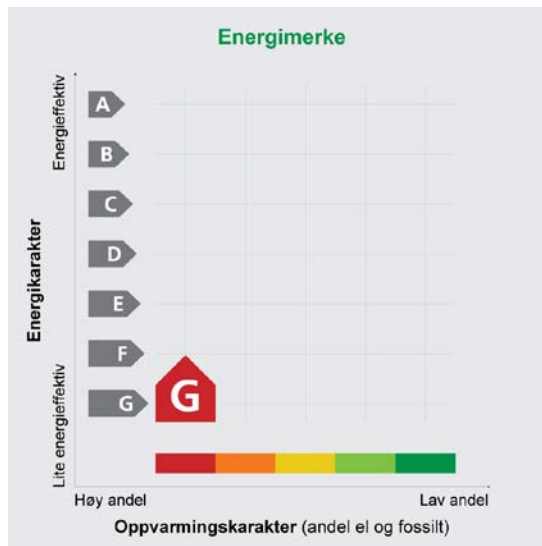
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Marcus Johnsen | ef18e829d9e01eb752e8f714 05782c868d759ad3 | 11.12.2024 12:50:44 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1007240213

- 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>

| | |
|-----------------------|---------------|
| Adresse | Vogts gate 17 |
| Postnr | 0474 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 225 |
| Bnr. | 329 |
| Seksjonsnr. | 8 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 80558422 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1263617 |
| Dato | 13.05.2021 |

| | |
|-------------|--------------|
| Innmeldt av | Johanne Hegg |
|-------------|--------------|



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

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

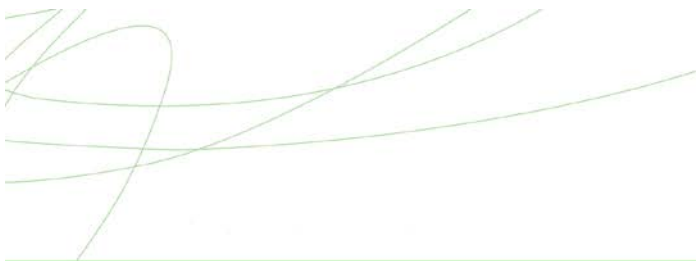
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

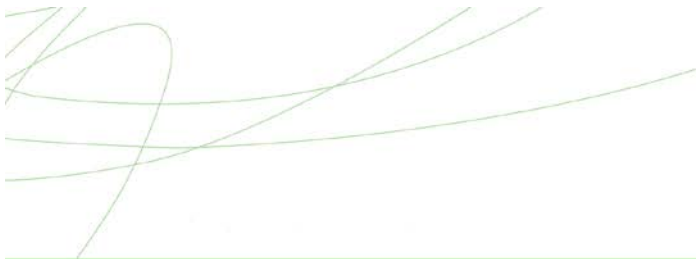
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



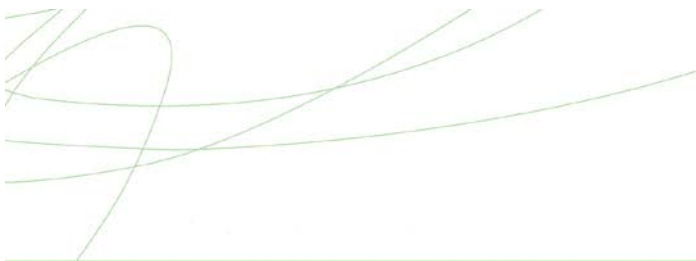
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

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

www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---------------------------------|--|
| Registrering: | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1892 |
| Bygningsmateriale: | Mur/tegl |
| BRA: | 24 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |
| Teknisk installasjon | |
| Oppvarming: | Elektrisitet |
| Ventilasjon: | Kun naturlig |
| Detaljering varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vogts gate 17

Postnr/Sted: 0474 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 13.05.2021 16:35:19

Energimerkenummer: A2021-1263617

Ansvarlig for energiattesten: Johanne Hegg

Energimerking er utført av: Johanne Hegg

Gnr: 225

Bnr: 329

Seksjonsnr: 8

Festenr:

Bygnnr: 80558422

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Reduser innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Vogts gate 17 - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Biermanns gate Linje 11N, 12N | 1 min 0.1 km |
| Biermanns gate Linje 11, 12, 18 | 1 min 0.1 km |
| Carl Berners plass Linje 5 | 18 min 1.3 km |
| Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 23 min 1.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 7 min 2.4 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser | 2 min 0.2 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser | 5 min 0.4 km |
| Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser | 6 min 0.5 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser | 18 min 1.4 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser | 24 min 1.9 km |
| Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser | 9 min 0.7 km |
| Hersleb videregående skole | 19 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

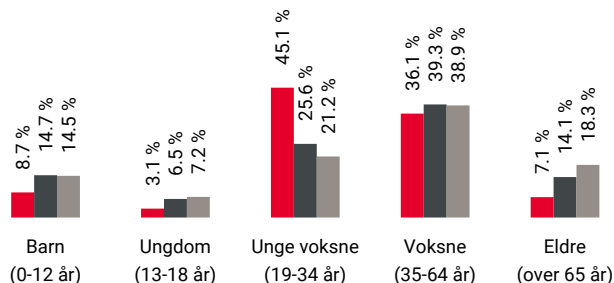
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------------|-----------|---------------|
| Dælenenga/Øvre Grünerløkka | 3 469 | 2 187 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-----------------|
| Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn | 3 min 0.2 km |
| Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn | 3 min 0.3 km |
| Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn | 4 min 0.3 km |

Dagligvare


| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Joker Toftes Gate Søndagsåpent | 2 min 0.2 km |
| Bunnpris President Søndagsåpent | 4 min 0.3 km |





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

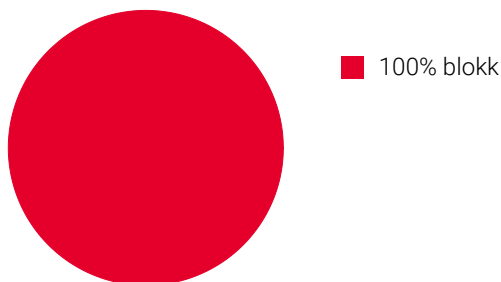
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

Sport

-  Hallenhagen 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Sagene skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill, squash 0.2 km
-  SATS Ringnes Park 5 min 
-  Sagene Squash Senter 5 min 

Boligmasse







«Alt innen fem minutters gangavstand!»

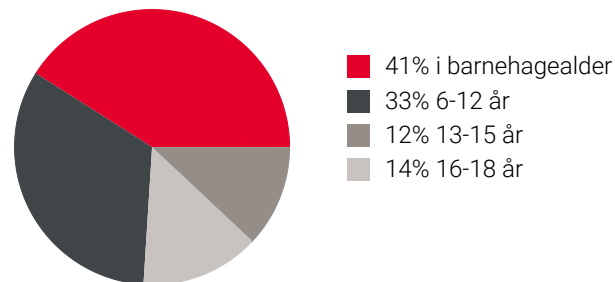
Sitat fra en lokalkjent



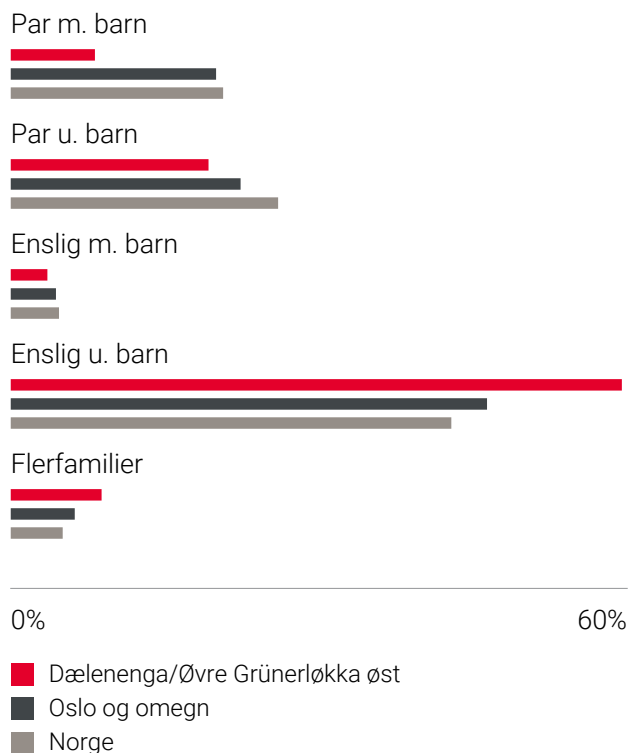
Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus 11 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

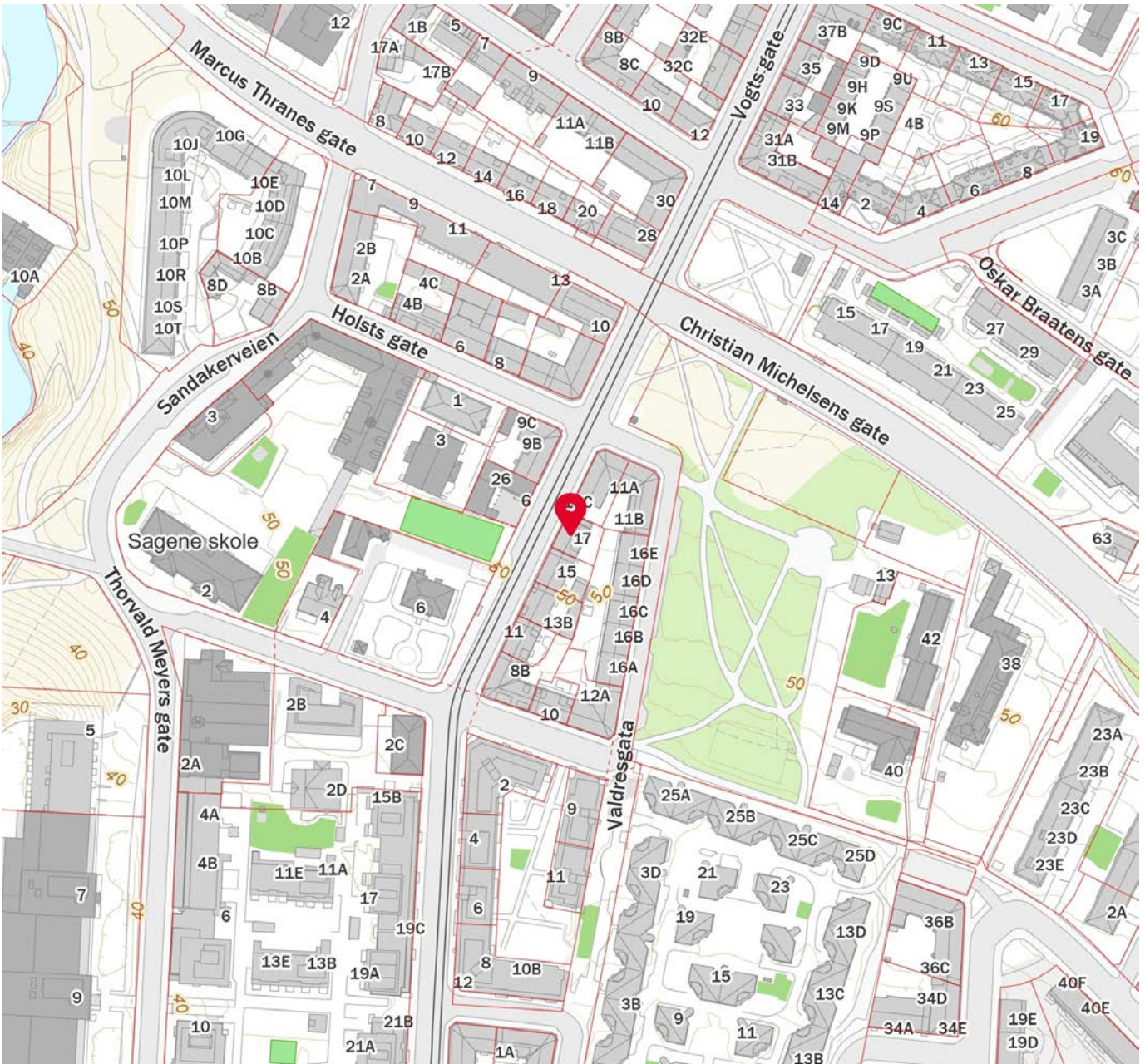



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 17% | 33% |
| Ikke gift | 72% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Skatteetaten

Dato
16.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 329 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Vogts gate 17, 0474 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 777 311
Som sekundærbolig: kr 3 109 244

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien AS
Gabrielsen & Partners Frogner AS
Frognerveien 38
0263 OSLO

Att: Bjørn Erik Johnsen

Oslo, 12.12.2024

Deres ref: 1007240213

Vår ref: 438-1-8

Eiendommens navn: Boligsameiet Vogts Gate 17

gnr 225 bnr 329 snr 8 i OSLO kommune

Adresse: Vogtsgate 17, 0474 OSLO

Org. nr.: 997096800

Selger: Johnsen, Marcus Røsnes

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisnr: 83062744

Restanser pr. d.d. kr 2 529,00

Månedlige kostnader:

Bredbånd kr 335,00

Avdrag og renter lån 55812 kr 314,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 1 880,00

Totalt kr 2 529,00 pr. mnd.

Fra 01.01.25 vil beløpet på Avdrag og renter lån bli kr 556,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Annuitetslån DNB 1636.25.82753 pålydende kr 534 991,- etter innfridde egenandeler.
Nominell rente 7,45% p.a.
Restbeløp pr. 12.12.24 er kr 487 700,-.
Lånet innfris i 2040.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Mer imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Annuitetslån i DNB 1636.92.55812 på kr 1 613 705,- med nominell rente 7,35 % p.a.
Restsaldo pr. 12.12.24 er kr 1 613 705,-.
Lånet innfris i nov 2044.

Lånet ble tatt opp i november 2024 og har 20 års nedbetalingstid.

Lånet er tatt opp for refinansiere gammelt lån 1636.25.82745 og finansiere utbedring på fasade.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

| | |
|---------------|--------------|
| Andel formue: | kr 15 453,00 |
| Andel gjeld: | kr 35 828,00 |

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 385,- inkl. mva

Fra 01.01.2025 vil eierskiftegebyret være kr 6 570,- inkl. mva.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Alexandre Chappel

Mobil: 93097916

E-post: a@chappel.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VOGTS GATE 17

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 28.06.2011

Oppdatert 30.05.2018 i medhold til den nye loven 16. juni 2017 nr 65

Tillegg §5 28.05.2019

§ 1. Navn

Eierseksjonssameiets navn er Boligsameiet Vogts gate 17.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 9 boligseksjoner på gnr. 225, bnr. 329 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig
- bod i kjeller

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 18.02.2013.

I tillegg har sameierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 225, bnr 329.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne fellesbehov.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin bruksenhet. De andre seksjonseierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jfr eierseksjonsloven § 31.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 og 21 annet ledd.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, jfr eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65 §27, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på terrasser/balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder dør til bod, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt seksjonsbegjæringen.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utskifting og vedlikehold av egne vinduer. Utskifting av vinduer skal meldes styret og utføres etter samlet plan.

Kostnader betales av den enkelte eier.

Det er ved skriftlig aksept vedtatt av samtlige eiere juni 2018.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Se §32 til §36 i den nye loven av 16.06.2017 nr 65 for mer spesifisering.

§ 6. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

§ 7. 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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. punkt 3. 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.

§ 8. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 9. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter følgende fordelingsnøkkel som bygger på seksjonenes areal:

| Leil | BRA |
|-------------|------------|
| 1 | 45 |
| 2 | 66 |
| 3 | 54 |
| 4 | 54 |
| 5 | 66 |
| 6 | 166 |
| 7 | 28 |
| 8 | 24 |
| 9 | 55 |
| | 558 |

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til Kabel – TV fordeles likt pr boligseksjon.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et akonto beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 20.

§ 10. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 11. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsberetning fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Eventuelt valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse, hvis årsmøtet ønsker å velge revisor.
5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 12 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 og 21h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av Årsmøtet og som er til stede på møtet.

§ 13. Innkalling til årsmøte

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

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

§ 14. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende årsmøte velges 1 av medlemmene for bare 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer møter. For at et vedtak skal være gyldig, må minst 2 styremedlemmer stemme for vedtaket.

Sameiet representeres av leder og ett styremedlem i fellesskap som forplikter sameiet med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15. Mindretallsvern

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

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

§ 17. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 18. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 19 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes

§ 20. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 21. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 22. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 6. juni 2017 nr 65 med endringer, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



ORDINÆRT ÅRSMØTE **2024**

Boligsameiet Vogts Gate 17



04.03.2024
18:00



Microsoft Teams

Se link til møtet i mailen som er sendt

Til seksjonseiere i Boligsameiet Vogts Gate 17!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én seksjonseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, eller skrives ned på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET VOGTS GATE 17

Tid: 04.03.2024, KL 18:00
Sted: Microsoft Teams – Se link i mail.

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Innkomne saker
- a. Fordeling av lån 1636.25.82745
 - b. Oppgradering av fasade/portrom
- Sak 5** Budsjett 2024
- Sak 6** Valg

Oslo, 23.02.2024

Styret i Boligsameiet Vogts Gate 17

Vedlegg til innkallingen

- Saksvedlegg..... Side 2-9
- Årsregnskap 2023 Side 10-17
- Tilbud sak 4b Side 19-46
- Budsjett 2024 Side 17-18

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|--------------|----------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Kristian Fredrik Edvardsen | valgt for 1 år i 2023 |
| Styremedlem: | Guri Grotnes | valgt for 1 år i 2023 |
| Styremedlem: | Alexandre Chappel | valgt for 2 år i 2023 |

2. GENERELT OM SAMEIET

| | |
|--------------------|--|
| Sameiets navn: | Boligsameiet Vogts Gate 17 |
| Sameiets org.nr: | 997096800 |
| Antall seksjoner: | 9 |
| Gårdsnummer: | 225 |
| Bruksnummer: | 329 |
| Kommune: | Oslo Kommune |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Revisor: | Sameiet har ikke revisor |
| Forsikringselskap: | Gjensidige Forsikring ASA (polisenr. 83062744) |

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

HMS og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

4. STYRETS ARBEID

Utover normalt styrearbeid, har styret i 2023 brukt tid på å klarlegge og forberede de arbeidene som må utføres i portrommet og fasaden for øvrig. Det er innhentet tilbud fra flere entreprenører, undersøkt muligheten for tilskudd fra kommunen m.m.

Man har også hatt fokus på hva som er mulig å finansiere av vedlikehold og oppgraderingen, og hatt møter med forretningsfører om dette.

På vegne av sameiet,

Styret i Boligsameiet Vogts Gate 17

SAK 2 ÅRSREGNSKAP 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 55 189, mot et budsjettert overskudd på kr 54 973.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 13 137.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt.

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 er kr 40 000, som foregående år.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 40 000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4 INNKOMNE SAKER

A. Fordeling på lån 1636.25.82745

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Orienteringssak

Bakgrunn for sak:

Det er benyttet feil fordeling på akontobeløpene til «felleslånet», dvs det lånet som det ikke er administrativ IN-ordning på. Fordelingen som benyttes på «felleslånet» i dag er etter fordelingen som står i seksjoneringen og ikke etter den som står nevnt i vedtektene. For alle øvrige kostnader er korrekt fordeling benyttet, det vil si den som står i vedtektene.

Det fremkommer av protokoll fra konstituerende årsmøte at det var små feil i arealfordelingen i seksjoneringen ved etablering av sameiet. Det er årsaken til at fordelingen sameiet ligger i vedtektene.

Årsaken til at forrige regnskapsfører hos Enqvist har brukt feil fordelingsnøkkel på lånet, er noe uklar. Mest sannsynlig beror det på en direkte feil, men styret og forretningsfører vet ikke dette med sikkerhet og ønsker å høre med årsmøtet om det kan finnes en god grunn til at dette lånet kan være fordelt etter det som står i seksjoneringen.

Dersom det blir benyttet feil fordeling så er hovedregelen at man skal korrigere for dette med mindre man finner et akseptabelt hjemmelsgrunnlag for å avvike den fordelingen som benyttes.

Dersom årsmøtet ikke finner noen slik naturlig forklaring, vil akontobeløpet for lånet bli korrigert ved neste fakturering.

Under kan dere se forskjellen mellom den korrekte fordelingen som fremgår i vedtekter og den som ligger i seksjoneringen.

| Seksjon | Korrekt sameiebrøk fra vedtketer | Korrekt sameiebrøk fra vedtketer i % | Brøk i seksjonering brukt til å fordele lån i % | Differanse mellom fordelingene |
|---------|----------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| 1 | 45 | 8,0645 % | 8,5185 % | 0,4540 % |
| 2 | 66 | 11,8280 % | 9,2593 % | -2,5687 % |
| 3 | 54 | 9,6774 % | 9,2593 % | -0,4182 % |
| 4 | 54 | 9,6774 % | 10,0000 % | 0,3226 % |
| 5 | 66 | 11,8280 % | 10,0000 % | -1,8280 % |
| 6 | 166 | 29,7491 % | 28,5185 % | -1,2306 % |
| 7 | 28 | 5,0179 % | 7,7778 % | 2,7599 % |
| 8 | 24 | 4,3011 % | 6,2963 % | 1,9952 % |
| 9 | 55 | 9,8566 % | 10,3704 % | 0,5137 % |
| | 558 | 100,0000 % | 100,0000 % | 0,0000 % |

SAK 4 INNKOMNE SAKER

B. Utbedring av fasade

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Portrommet og gavl mot nabo må utbedres. Vi ser at det er en del skader etter at vi fjernet murpuss i fjor vår for å sjekke nettopp skader/fukt. Utbedringer må foretas nå, før det blir større skader. Det er innhentet tilbud fra Christiania fasade, Jens Petter Lunde AS og ALFA maling AS.

Utbedringen kan evt tas i etapper, slik at bakgårdsfasade, portrom og gavl tas nå før sommeren og gatefasade høst-24/vår-25. Det kan søkes om tilskudd fra kommunen for utbedring da vi er i orange sone for vernet. Søknaden må sendes i oktober/november. Man kan ikke søke etter oppstart og få tilskuddet i etterkant.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å engasjere entreprenør for utbedring av portrom, gavel og eventuelt fasade. Styret gis også fullmakt til å øke fellestlån oppad begrenset til kr. _____.

SAK 5 BUDSJETT 2024

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 70 693,-.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

SAK 6 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Valg av styret:

I ordinært årsmøte i Boligsameiet Vogts Gate 17, ble følgende styre valgt:

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|--------------|----------------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Kristian Fredrik Edvardsen | valgt for 1 år i 2023 |
| Styremedlem: | Guri Grotnes | valgt for 1 år i 2023 |
| Styremedlem: | Alexandre Chappel | valgt for 2 år i 2023 |

Det skal velges styreleder, et styremedlem.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

Resultatregnskap

Boligsameiet Vogts Gate 17

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsinntekt. og driftskostn. | | | | |
| Felleskostnader | | 454 638 | 476 256 | 396 864 |
| Andre inntekter | 2 | 167 045 | 100 182 | 110 244 |
| Sum driftsinntekter | | 621 683 | 576 438 | 507 108 |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 5 640 | 5 640 | 5 640 |
| Kommunale avgifter | | 119 399 | 119 220 | 102 606 |
| Vedlikehold | 4 | 89 447 | 69 000 | 103 717 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 34 717 | 48 500 | 46 844 |
| Driftskostnader | 5 | 65 160 | 80 800 | 77 790 |
| Honorarer | 6 | 62 286 | 61 840 | 58 586 |
| Forsikring | | 64 614 | 60 000 | 58 138 |
| Andre kostnader | 7 | 3 942 | 7 865 | 4 077 |
| Sum driftskostnader | | 485 204 | 492 865 | 497 399 |
| Driftsresultat | | 136 479 | 83 573 | 9 709 |
| | | | | |
| Finansinntk. og finanskostn. | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 6 568 | 5 000 | 11 571 |
| Finanskostnader | 9 | 87 858 | 33 600 | 37 450 |
| Netto finansresultat | | -81 290 | -28 600 | -25 880 |
| Årets resultat | | 55 189 | 54 973 | -16 170 |
| | | | | |
| Overføringer | | | | |
| Overført udekket tap | | 55 189 | 0 | -16 170 |
| Sum overføringer | | 55 189 | 0 | -16 170 |

Balanse

Boligsameiet Vogts Gate 17

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Forskuddsbet. kostnader | 10 | 66 928 | 59 821 |
| Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere | 11 | 0 | 526 577 |
| Andre fordringer | 12 | 496 | 0 |
| Bankinnskudd mv. | 13 | 317 361 | 345 148 |
| Sum omløpsmidler | | 384 785 | 931 546 |
| Sum eiendeler | | 384 785 | 931 546 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | -514 441 |
| Udekket tap | | -985 829 | 0 |
| Sum egenkapital | 14 | -985 829 | -514 441 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | 15 | 1 336 950 | 1 380 462 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 336 950 | 1 380 462 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd fra kunder | | 13 137 | 5 823 |
| Leverandørgjeld | | 7 375 | 53 204 |
| Påløpte kostnader | | 13 152 | 6 498 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 33 664 | 65 525 |
| Sum gjeld | | 1 370 614 | 1 445 987 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 384 785 | 931 546 |

OSLO, /
Styret for Boligsameiet Vogts Gate 17

Kristian Fredrik Edvardsen
Styrets leder

Guri Grotnes
Styremedlem

Alexandre Chappel
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Prinsippendring

Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Se note 11 og 14.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| IN-lån innkrevd fra eiere | 55 789 | 0 | 0 |
| Andel Renter lån 82745 | 44 040 | 33 850 | 31 614 |
| Andel avdrag lån 82745 | 32 640 | 34 332 | 34 332 |
| Kabel-TV | 0 | 0 | 29 376 |
| Bredbånd | 34 576 | 32 000 | 14 922 |
| Sum | 167 045 | 100 182 | 110 244 |

*IN lån innkrevd fra eiere består av akonto avdrag, renter og avregninger for 2023, samt avregning for 2022, som ikke var periodisert på 2022.

Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 | 5 640 |
| Sum | 5 640 | 5 640 | 5 640 |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Vedlikehold utearealer | 0 | 5 000 | 12 712 |
| Vedlikehold bygning innv. | 0 | 30 000 | 62 238 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt | 58 966 | 3 000 | 0 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 10 000 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 10 000 | 3 537 |
| Grafiti fjerning | 12 167 | 0 | 3 000 |
| Brannsikkerhet, sprinkling | 18 314 | 11 000 | 22 230 |
| Sum | 89 447 | 69 000 | 103 717 |

Note 5 Driftskostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Strøm fellesanlegg | 40 639 | 55 000 | 52 277 |
| Renhold | 16 853 | 16 000 | 15 900 |
| Skadedyrkontroll | 7 602 | 9 800 | 9 613 |
| Porto | 66 | 0 | 0 |
| Sum | 65 160 | 80 800 | 77 790 |

Note 6 Honorarer

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Forretningsførsel | 56 336 | 56 300 | 53 046 |
| IN-lån adm.gebyr | 5 376 | 5 000 | 5 000 |
| Beboerportal | 574 | 540 | 540 |
| Sum | 62 286 | 61 840 | 58 586 |

Note 7 Andre kostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Kontingenter | 1 990 | 1 890 | 1 890 |
| Styre- og årsmøter | 0 | 975 | 0 |
| Bankomkostninger | 1 918 | 3 000 | 2 132 |
| Diverse kostnader | 35 | 2 000 | 56 |
| Øreavrunding | -1 | 0 | -1 |
| Sum | 3 942 | 7 865 | 4 077 |

Note 8 Finansinntekter

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Renteinntekter kunder | 0 | 0 | 5 303 |
| Andre finansinntekter | 6 568 | 5 000 | 6 268 |
| Sum | 6 568 | 5 000 | 11 571 |

Note 9 Finanskostnader

| | Regnskap | Budsjett | Regnskap |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2023 | 2022 |
| Gjeldsrenter IN-lån 82753 | 33 218 | 0 | 0 |
| Gjeldsrenter 82745 | 54 640 | 33 600 | 37 450 |
| Sum | 87 858 | 33 600 | 37 450 |

*Grunnet prinsippendring for IN-lån vil renter tilknyttet IN-lånet også føres i resultatet

Note 10 Forskuddbetalte kostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Forskuddbet. kostnader | 66 928 | 59 821 |
| | 66 928 | 59 821 |

Note 11 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere | 0 | 526 577 |
| | 0 | 526 577 |

Enqvist Boligforvaltning AS har foretatt en prinsippendring for behandling av administrative IN-ordninger, som innebærer at fordringen for lånet føres mot egenkapitalen og at akonto renter og avdrag, samt rentekostnader føres i resultatet. Se og note 2, 9 og 14.

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Lånefordring 01.01.23 | 526 577 |
| Lånesaldo 01.01.23 | -520 586 |
| Uavregnet lån 01.01.23 | 5 991 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Akonto renter, avdrag og avregninger | -55789 |
| Betalte renter 2023 | 33218 |
| Betalte avdrag 2023 | 16652 |
| Øreavrundinger ved avregning | -4 |
| Uavregnet lån per 31.12.23 | 69 |

Note 12 Andre fordringer

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|------------------|------------------|------------------|
| Andre fordringer | 496 | 0 |
| Sum | 496 | 0 |

*Beløpet som står på andre fordringer gjelder avregning av lånet for 2023, som er utfakturert i 2024

Note 13 Bankinnskudd m.v.

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------|------------------|------------------|
| 9666.01.46048 | 317 361 | 345 148 |
| Sum | 317 361 | 345 148 |

Note 14 Egenkapital

| | Annen EK | Udekket tap | Sum EK |
|--|-----------------|--------------------|-----------------|
| <i>Egenkapital 01.01.23</i> | -514 441 | - | -514 441 |
| <i>Årets resultat</i> | | 55 189 | 55 189 |
| <i>Fordring IN-lån 01.01.23</i> | | -526 577 | -526 577 |
| <i>Overføring annen EK til udekket tap</i> | 514 441 | -514 441 | - |
| Egenkapital pr 31.12.23 | - | -985 829 | -985 829 |

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Grunnet en prinsippendring i måten vi behandler administrative IN-lån på så har den negative egenkapitalen økt, som følge av at man har ført fordringen mot egenkapitalen.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 15 Langsiktig gjeld

Annuitetslån i DNB 1636.25.82753, tatt opp i 2020

Annuitetslån - pr 31.12.: 7,20% rente - innfrielse 2040

Formål: Refinansiering av gammelt lån og utskifting felles vinduer

| | | |
|----------------------------|---------|----------------|
| Opprinnelig lånebeløp 2020 | 616 000 | |
| Refinansiert tidligere år | 0 | |
| Refinansiert i år | 0 | |
| Nedbetalt tidligere år | -95 414 | |
| Innfrielser | 0 | |
| Ordinære avdrag | -16 652 | |
| Saldo 31.12. | | 503 933 |

kr 407 692,- forfaller om mer enn 5 år.

Annuitetslån i DNB 1636.25.82745 tatt opp i 2020

Annuitetslån - pr 31.12.: 7,20% rente - innfrielse 2040

Formål: Refinansiere gammelt lån og pusse opp fasader

| | | |
|------------------------|---------|----------------|
| Opprinnelig lånebeløp | 934 000 | |
| Nedbetalt tidligere år | -74 123 | |
| Innfrielser | 0 | |
| Ordinære avdrag | -26 860 | |
| Saldo 31.12. | | 833 017 |

kr 677 999,- forfaller om mer enn 5 år.

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Sum langsiktig gjeld 31.12. | 1 336 950 |
|------------------------------------|------------------|

For lån 1636.25.82753 er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig.

Man har anledning til å innfri sin andel på lånet hhv i mai og november.

Ønsker man å innfri i mai må du gi beskjed til forretningsfører før den 15.04. Ønsker du

å innfri i november må dette meldes til forretningsfører før den 15.10.

Forretningsfører tar kr 1 500 i administrasjonsgebyr fra den som ønsker å innfri sin andel

Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken.

Note 16 Disponible midler

| | Regnskap 2023 |
|------------------------------------|--------------------------|
| A. Disponible midler 01.01 | 339 444 |
| B. Endring disponible midler | |
| Årets resultat | 55 189 |
| Tilbakeføring avskrivninger | - |
| Kjøp /salg av anleggsmidler | - |
| Opptak langsiktig gjeld | - |
| Avdrag langsiktig gjeld | - 43 512 |
| C. Disponible midler 31.12 | 351 121 |
| Årets endringer disponible midler | 11 677 |
| Spesifikasjon av disponible midler | |
| Omløpsmidler | 384 785 |
| - Kortsiktig gjeld | 33 664 |
| Disponible midler 31.12. | 351 121 |

Budsjett Boligsameiet Vogts Gate 17 for 2024

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftsinntekt. og driftskostn. | | |
| 3600 Felleskostnader | 500 132 | 454 638 |
| Felleskostnader | 500 132 | 454 638 |
| 3682 IN-lån innkrevd fra eiere lån | 53 500 | 55 789 |
| 3690 Andel Renter lån 82745 | 60 252 | 44 040 |
| 3691 Andel avdrag lån 82745 | 27 288 | 32 640 |
| 3764 Bredbånd | 36 452 | 34 576 |
| Andre inntekter | 177 492 | 167 045 |
| Sum driftsinntekter | 677 624 | 621 683 |
| | | |
| 5330 Styrehonorar | 40 000 | 40 000 |
| Styrehonorar | 40 000 | 40 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 |
| Andre personalkostnader | 5 640 | 5 640 |
| 6320 Kommunale avgifter | 136 832 | 119 399 |
| Kommunale avgifter | 136 832 | 119 399 |
| 6605 Vedlikehold utearealer | 5 000 | 0 |
| 6610 Vedlikehold bygning innv. | 30 000 | 0 |
| 6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 3 000 | 58 966 |
| 6620 Vedlikehold VVS | 10 000 | 0 |
| 6625 Vedlikehold elektro | 10 000 | 0 |
| 6631 Grafiti fjerning | 0 | 12 167 |
| 6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m. | 11 000 | 18 314 |
| Vedlikehold | 69 000 | 89 447 |
| 7690 Kabel-TV | 36 500 | 34 717 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 36 500 | 34 717 |
| 6340 Strøm fellesanlegg | 55 000 | 40 639 |
| 6360 Renhold | 18 000 | 16 853 |
| 6381 Skadedyrkontroll | 11 000 | 7 602 |
| 6940 Porto | 0 | 66 |
| Driftskostnader | 84 000 | 65 160 |
| 6710 Forretningsførsel | 59 153 | 56 336 |
| 6713 IN-lån adm.gebyr | 5 645 | 5 376 |
| 6715 Beboerportal | 603 | 574 |
| Honorarer | 65 401 | 62 286 |
| 7500 Forsikringspremie | 69 423 | 64 614 |
| Forsikring | 69 423 | 64 614 |
| 7400 Kontingenter | 2 000 | 1 990 |
| 7700 Styre- og årsmøter | 975 | 0 |
| 7770 Bankomkostninger | 3 000 | 1 918 |
| 7790 Diverse kostnader | 2 000 | 35 |

Budsjett Boligsameiet Vogts Gate 17 for 2024

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 7797 Øreavrounding | 0 | -1 |
| Andre kostnader | 7 975 | 3 942 |
| Sum driftskostnader | 514 771 | 485 204 |
| | | |
| Driftsresultat | 162 853 | 136 479 |
| | | |
| Finansinntk. og finanskostn. | | |
| 8070 Andre finansinntekter | 5 000 | 6 568 |
| Finansinntekter | 5 000 | 6 568 |
| 8152 Gjeldsrenter IN-lån 82753 | 37 600 | 33 218 |
| 8153 Gjeldsrenter 82745 | 59 560 | 54 640 |
| Finanskostnader | 97 160 | 87 858 |
| | | |
| Netto finansresultat | -92 160 | -81 290 |
| | | |
| Årets resultat | 70 693 | 55 189 |

Tilbud nr. 1



Vogts gate 17 - sammenstilling

| Gatefasade | | | |
|-----------------------------------|----|-----------|---------------------|
| Alternativ A - inkl. mva | kr | 1 254 044 | Full rehabilitering |
| Alternativ B - inkl. mva | | kr | 679 481 |
| Reparasjon på eksisterende flater | | | |
| Bakgårdsfasade | | | |
| Alternativ A - inkl. mva | kr | 1 039 263 | Full rehabilitering |
| Alternativ B - inkl. mva | | kr | 536 919 |
| Reparasjon på eksisterende flater | | | |
| Gavlfasade - inkl. mva | kr | 391 944 | kr 391 944 |
| Portrom - inkl. mva | kr | 215 500 | kr 215 500 |

Total inkl. mva kr 2 900 750 kr 1 823 844

© Geir Sørli



Vogts gate 17 - alternativ A. Full rehabilitering

28.06.2023

| Beskrivelse | Enhet | Mengde | Enhetspris | Total | Anm |
|--|----------|--------|------------|------------|---|
| Gatefasade | | | | | |
| Stillas fasade. Komplet med tildekking og overdekking inkl. frakt | RS | | | kr 73 400 | HAKI murerstillas. Til- og overdekket. Inkl. 1 mmd leie |
| Stillas - leie utover 1 mnd | dgn | 90 | kr 250 | kr 22 500 | |
| Materialheis | RS | | | kr 40 000 | |
| Kjemisk rens fasade | | | | | |
| Kjemisk rengjøring fasade - eks. takgesims og gips | m2 | 225 | kr 340 | kr 76 500 | |
| Rigg&drift kjemisk rens. Transport, tildekking, opprydding, avfallshåndtering | RS | | | kr 12 000 | |
| Fiberduk under stillas for oppsamling av avfall | RS | | | kr 9 000 | |
| Mur - arbeider | | | | | |
| Plane flater. Alle eksisterende plane flater hugges og bygges opp igjen | m2 | 142 | kr 1 855 | kr 263 410 | Hugging og oppbygging i 3 sjikt. Grunning, grovpuss og finpuss. |
| Smyg. Totalt lengde - 152lm. Reguleres | lm | 75 | kr 1 060 | kr 79 500 | |
| Vindusbrett / sålebens. Totalt lm 32lm Reguleres | lm | 15 | kr 1 840 | kr 27 600 | |
| Murarbeider- preparering og reparasjoner av eksisterende flater som beholdes etter kjemisk rens. Herunder trekninger, gesims og vindusomramming. Eventuelt bytte av tegl og bytte / rehabilitering av metall - jernoverdekninger over vindu og dører | time | 250 | kr 685 | kr 171 250 | For budsjett - reguleres. Keim Universalpuss eller lignende |
| Rigg&drift murarbeide | RS | | | kr 20 000 | Tildekking, avfallsbehandling / deponering, transport |
| Maler | | | | | |
| Malararbeider fasade. Brutto areal | m2 | 225 | kr 435 | kr 97 875 | Silikatmaling. Keim Granital eller lignende. Silikonemulsjon på takgesims. |
| Malararbeider vindu / port, i eksisterende farge | RS | | | kr 22 500 | Lukket stilling. (event. Fargeforandring som krever ekstra strøk maling gir tillegg i pris) |
| Malararbeider hoved - inngang inkl. metall i eksisterende farge | RS | | | kr 6 400 | |
| Blikkenslager | | | | | |
| Kontroll takrenner, snøfangere, beslag fra stillas | time | 10 | kr 790 | kr 7 900 | |
| Gipsmaker - kontroll og ettersyn av gipsdetaljer | time | 10 | kr 840 | kr 8 400 | Materialtillegg. Nødvendig produksjon og montering av nye detaljer i gips etter avtale. |
| Rigg&drift | | | | | |
| Brakke / toalett / oppbevaringscontainer | RS | | | kr 20 000 | |
| Gateleie for brakke, toalett, oppbevaring, riggplass. Reguleres etter faktiske utgifter - inkl. søknad | Budsjett | | | kr 30 000 | Kan reduseres ved plassering av riggområde på gavl side |
| HMS, sikring, transport, avfallshåndtering, prosjektadm, tilrigg byggestrøm 32 amp, de,- og remontering, opprydding, søknad tilsyn - kommune | RS | | | kr 15 000 | |

Total eks mva kr 1 003 235
 mva kr 250 809
 Total inkl. mva kr 1 254 044

- Mengder kontrollmåles og reguleres etter faktiske mengder.
- Gateleie belastes etter faktisk utgifter.
- Det forutsettes fri tilgang på vann og strøm (32 amp).
- Materialtillegg for timebaserte arbeider.
- Det er ikke inkludert kunstig oppvarming for vinterarbeide.

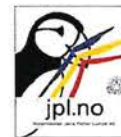


Vogts gate 17 - alternativ B. Reparasjon på eksisterende flater

28.06.2023

| Beskrivelse | Enhet | Mengde | Enhetspris | Total | Anm |
|---|----------|--------|------------|------------|---|
| Gatefasade | | | | | |
| Stillas fasade. Komplet med tildekking og overdekking inkl. frakt | RS | | | kr 48 900 | Letstillas. Til- og overdekket. Inkl.1 mmd leie |
| Stillas - leie utover 1 mnd | dgn | 60 | kr 206 | kr 12 360 | |
| Rengjøring | | | | | |
| Rengjøring fasade | RS | | | kr 9 000 | Svak alkalisk såpe og varmt vann under trykk |
| Mur - arbeider | | | | | |
| Murarbeider - nødvendig preparering og reparasjoner av eksisterende flater. Herunder plane flater, smyg, trekninger, gesims og vindusomramming. Eventuelt bytte av tegl og bytte / rehabilitering av metall - jernoverdekninger over vindu og dører | time | 400 | kr 685 | kr 274 000 | For budsjett - reguleres. Keim Universalpuss eller lignende. Materialtillegg |
| Rigg&drift murarbeide | RS | | | kr 15 000 | Tildekking, avfallsbehandling / deponering, transport |
| Maler | | | | | |
| Malararbeider fasade. Brutto areal | m2 | 225 | kr 385 | kr 86 625 | STO Lotusan silikonemulsjon |
| Malararbeider vindu / dører i eksisterende farge | RS | | | kr 22 500 | Lukket stilling. (event. Fargeforandring som krever ekstra strøk maling gir tillegg i pris) |
| Malararbeider hoved - inngang inkl. metall i eksisterende farge | RS | | | kr 8 900 | |
| Blikkenslager | | | | | |
| Kontroll takrenner, snøfangere, beslag fra stillas | time | 10 | kr 790 | kr 7 900 | |
| Gipsmaker - kontroll og ettersyn av gipsdetaljer | time | 10 | kr 840 | kr 8 400 | Materialtillegg. Nødvendig produksjon og montering av nye detaljer i gips etter avtale. |
| Rigg&drift | | | | | |
| Brakke / toalett / oppbevaringscontainer | RS | | | kr 15 000 | |
| Gateleie for brakke, toalett, oppbevaring, riggplass. Reguleres etter faktiske utgifter - inkl. søknad | Budsjett | | | kr 25 000 | Kan reduseres ved plassering av riggområde på gavl side |
| HMS, sikring, transport, avfallshåndtering, prosjektadm, tilrigg byggestrøm 32 amp, de- og remontering, opprydding, søknad tilsyn - kommune | RS | | | kr 10 000 | |

Total eks mva kr 543 585
 mva kr 135 896
 Total inkl. mva kr 679 481



Vogts gate 17 - alternativ A. Full rehabilitering

28.06.2023

| Beskrivelse | Enhet | Mengde | Enhetspris | Total | Anm |
|---|----------|--------|------------|------------|---|
| Bakgårdsfasade | | | | | |
| Stillas fasade. Komplet med tildekking og overdekking | RS | | | kr 56 800 | HAKI murerstillas. Til- og overdekket. Inkl.1 mmd leie |
| Stillas - leie utover 1 mnd | dgn | 60 | kr 206 | kr 12 360 | |
| Materialheis | RS | | | kr 30 000 | |
| Rengjøring | | | | | |
| Rengjøring fasade | m2 | 225 | kr 340 | kr 76 500 | Svak alkalisk såpe og varmt vann under trykk |
| Mur - arbeider | | | | | |
| Plane flater. All eksisterende plane pussflater hugges og bygges opp igjen | m2 | 210 | kr 1 885 | kr 395 850 | Hugging og oppbygging i 3 sjikt. Grunning, grovpuss og finpuss. Alternativt kan arealer slemmes |
| Bytte av tegl - etterspekking - jern / betongrehabilitering | time | 75 | kr 685 | kr 51 375 | Reguleres - materialtillegg |
| Rigg&drift murarbeide | RS | | | kr 20 000 | Tildekking, avfallsbehandling / deponering, transport |
| Maler | | | | | |
| Malerarbeider fasade. Brutto areal | m2 | 225 | kr 385 | kr 86 625 | Kalkmaling |
| Malerarbeider vindu / dører i eksisterende farge - ikke balkonger | RS | | | kr 25 600 | Lukket stilling. (event. Fargeforandring som krever ekstra strøk maling gir tillegg i pris) |
| Blikkenslager | | | | | |
| Kontroll takrenner, snøfangere, beslag fra stillas | time | 10 | kr 790 | kr 7 900 | |
| Gipsmaker - kontroll og ettersyn av gipsdetaljer | | | | | |
| | time | 10 | kr 840 | kr 8 400 | Materialtillegg. Nødvendig produksjon og montering av nye detaljer i gips etter avtale. |
| Rigg&drift | | | | | |
| Brakke / toalett / oppbevaringscontainer | RS | | | kr 20 000 | |
| Gateleie for brakke, toalett, oppbevaring, riggplass. Reguleres etter faktiske utgifter - inkl. søknad | Budsjett | | | kr 25 000 | Kan reduseres ved plassering av riggområde på gavi side |
| HMS, sikring, transport, avfallshåndtering, prosjektadm, tilrigg byggestrøm 32 amp, de- og remontering, opprydding, søknad tilsyn - kommune | RS | | | kr 15 000 | |

Total eks mva kr 831 410
mva kr 207 853
Total inkl. mva kr 1 039 263



Vogts gate 17 - bakgårdsfasade. Reparasjon på eksisterende flater

28.06.2023

| Beskrivelse | Enhet | Mengde | Enhetspris | Total | Anm |
|---|----------|--------|------------|------------|---|
| Bakgårdsfasade | | | | | |
| Stillas fasade. Komplet med tildekking og overdekking | RS | | | kr 56 800 | Letstillas. Til- og overdekket. Inkl.1 mnd leie |
| Stillas - leie utover 1 mnd | dgn | 60 | kr 206 | kr 12 360 | |
| Rengjøring | | | | | |
| Rengjøring fasade | RS | | | kr 9 000 | Svak alkalsk såpe og varmt vann under trykk |
| Mur - arbeider | | | | | |
| Murarbeider - nødvendig preparering og reparasjoner av eksisterende flater. Eventuelt bytte av tegl og bytte / rehabilitering av metall - jernoverdekninger over vindu og dører | time | 250 | kr 685 | kr 171 250 | For budsjett - reguleres. Keim Universalpuss eller lignende. Materialtillegg |
| Rigg&drift murarbeide | RS | | | kr 15 000 | Tildekking, avfallsbehandling / deponering, transport |
| Maler | | | | | |
| Malararbeider fasade. Brutto areal | m2 | 225 | kr 385 | kr 86 625 | STO Lotusan silikonemusjon |
| Malararbeider vindu / dører i eksisterende farge - ikke balkonger | RS | | | kr 25 600 | Lukket stilling. (event. Fargeforandring som krever ekstra strøk maling gir tillegg i pris) |
| Blikkenslager | | | | | |
| Kontroll takrenner, nedløp, beslag | time | 10 | kr 790 | kr 7 900 | |
| Rigg&drift | | | | | |
| Brakke / toalett / oppbevaringscontainer | RS | | | kr 15 000 | |
| Gateleie for brakke, toalett, oppbevaring, riggplass. Reguleres etter faktiske utgifter - inkl. søknad | Budsjett | | | kr 20 000 | Kan reduseres ved plassering av riggområde på gavl side |
| HMS, sikring, transport, avfallshåndtering, prosjektadm, tilrigg byggestrøm 32 amp, de,- og remontering, opprydding, søknad tilsyn - kommune | RS | | | kr 10 000 | |

Total eks mva kr 429 535
 mva kr 107 384
 Total inkl. mva kr 536 919



Vogts gate 17 - Gavl

28.06.2023

| Beskrivelse | Enhet | Mengde | Enhetspris | Total | Anm |
|---|-------|--------|------------|-----------|--|
| Stillas fasade. Komplet med tildekking og overdekking | RS | | | kr 50 830 | Til,- og overdekket. |
| Høytrykk - rens fasade | | | | | |
| Rengjøring fasade | RS | | | kr 6 400 | Svak alkalisk såpe og varmt vann under trykk |
| Mur - arbeider | | | | | |
| Hugging av eksisterende puss. Oppbygging ny puss med slemmet overflate | m2 | 160 | kr 525 | kr 84 000 | |
| Bytte av tegl - etterspeking | time | 75 | kr 685 | kr 51 375 | Reguleres - materialtillegg |
| Rigg&drift murarbeide | RS | | | kr 15 000 | Inkl. avfallsbehandling |
| Maler | | | | | |
| Malerarbeider fasade. Inkl. jernanker | m2 | 160 | kr 435 | kr 69 600 | Silikatmaling eller kalkmaling |
| Blikkenslager | | | | | |
| Kontroll beslag | time | 790 | kr 15 | kr 11 850 | |
| Rigg&drift | | | | | |
| Brakke / toalett | RS | | | kr 12 500 | Plassert utenfor gavl |
| HMS, sikring, transport, prosjetadm, tilrigg byggestrøm 32 amp, de,- og remontering, opprydding, søknad | RS | | | kr 12 000 | |

| | | |
|------------------------|-----------|----------------|
| Total eks mva | kr | 313 555 |
| mva | kr | 78 389 |
| Total inkl. mva | kr | 391 944 |

- * Mengder kontrollmåles og reguleres etter faktiske mengder.
- * Gateleie belastes etter faktisk utgifter.
- * Det forutsettes fri tilgang på vann og strøm (32 amp).
- * Materialtillegg for timebaserte arbeider.



Vogts gate 17 - gjennomgangsportal

28.06.2023

| Beskrivelse | Enhet | Mengde | Enhetspris | Total | Anm |
|--|-------|--------|------------|-----------|---|
| Rengjøring | | | | | |
| Rengjøring fasade | RS | | | kr 6 400 | Svak alkalisk såpe og varmt vann under trykk |
| | | | | | |
| Mur - arbeider | | | | | |
| Oppbygging ny puss over blottlagt tegl med finpusset overflate | m2 | 40 | kr 1 855 | kr 74 200 | |
| Bytte av tegl - etterspekking | time | 40 | kr 685 | kr 27 400 | Reguleres - materialtillegg |
| Rigg&drift murarbeide | RS | | | kr 10 000 | Inkl. avfallsbehandling |
| | | | | | |
| Maler | | | | | |
| Ny finpusset overflate - inkludert rengjøring | m2 | 40 | kr 435 | kr 17 400 | Silikatmaling eller kalkmaling |
| Ekisterende flater | m2 | 60 | kr 385 | kr 23 100 | STO Lotusan silikonemulsjon - inkl rengjøring |
| Metallport | RS | | | kr 6 400 | PowerCoat eller lignende |
| | | | | | |
| Rigg&drift | | | | | |
| Brakke / toalett, tildekking | RS | | | kr 7 500 | Plassert utenfor gavl |

Total eks mva kr 172 400
mva kr 43 100
Total Inkl. mva kr 215 500

Tilbud nr. 2



Sameiet i Vogtsgate 17
v/ Alexandre Chappel
mail: alexandre.chappel@gmail.com
Oslo

Oslo, den 22.01.24
Ref.:Alfa.anb./Vogtsgate17

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Vedrørende : Malerarbeider i Vogtsgate 17

Vi takker for henvendelsen og oversender som avtalt vårt pristilbud som ligger vedlagt.

Det er tiltenkt å behandle gatefasaden, bakgårdsfasade, gavlen og portrommet.

Vi har mange gode referanser som vi vedlegger og vi ber Dere kontakte disse nærmere for informasjon om vår bedrift.

Og ber styret ta kontakt med våre oppgitte referanser for informasjon om gjennomføring, fremdrift og kvalitet på arbeidet.

Vi har i 2023 utført et prosjekt tilsvarende Deres

*Boligsameiet Fauchausensgt. 11, gate og bakgårdsfasade, utført i 2023
v/Cecilie Anker, mobil 928 62 461, mail: cecilie@ankershus.no

Alfa Malermesterfirma AS har vært mange år i bransjen våre to malermestere har livslangt yrkesliv i faget og sørger for at prosjektet blir levert etter avtalt tid og til utført kvalitet. Flere av våre ansatte har vært med oss siden oppstarten på slutten av 90 tallet og har lang erfaring innenfor faget.

Vi benytter fast norsktalende ansatte til å utføre arbeidet. Våre ansatte har lang erfaring med å arbeide mot sameier og borettslag, i 2022 og 2023 har vi malt over 30 utvendige prosjekter. Vi leier **IKKE** inn underentreprenører fra andre bedrifter og utenlandske arbeidere som enkelte andre malerbedrifter gjør og som har stått i Aftenposten, de fremstår seriøse med alle merker og godkjenninger, men åpner bakhjørnen for useriøse underentreprenører som ikke betaler skatt, mva og norske lønninger





Kvalitetssikring:

Vi anbefaler at styret sjekker grundig de som leverer tilbud på prosjektet. Det er mange useriøse aktører i bransjen som unngår myndighetenes krav til å drive en seriøs bedrift og unndrar seg skatter og avgifter, dessverre.

Kvalitetsmessig, å benytte en mesterbedrift er betryggende. Da får dere å Gjøre med fagpersoner som har faglig utdannelsen, erfaring og produktinnsikt.

Faste ansatte, å velge en bedrift med faste ansatte er betryggende, da man får fastboende arbeidere, som har minst tariff lønn, og ansatte som bedriften er trygge på og kan plassere etter fagkunnskapen den enkelte har. Arbeidere bør også beherske norsk slik at de kan kommunisere med beboerne på prosjektene. Og har den bakgrunn en fagarbeider bør ha for å utføre arbeide på andres eiendom. De faste ansatte må også ha kvaliteter og bevis for å kunne gå i stillas, kjøre lift, og alle ansatte skal ha ID kort fra arbeidsdirektoratet, som beviser at de har norsk personnummer og er i A registeret i Norge.

Forsikringer er også en forutsetning for å kunne drive seriøst, prosjektforsikring, 3 manns forsikring, og yrkeskadeforsikring. Alle ansatte skal også ha OTP (obligatorisk tjenestepensjon)

Referanser, alltid lurt å sjekke referanser, da får man høre hvordan det har gått på andre prosjekter. Hør på dette med kvalitet, fremdrift, oversikt og gjennomføring av prosjektet.

Økonomi, vi har www.proff.no som man kan søke på bedriftene man ser på. Her kommer det frem omsetning, hvor lenge de har drevet på, hvor mange ansatte de har.

Vi sier at om lønnsutgiftene er ca 40-50 % av omsetningen bruker bedriften sine egne ansatte. Er lønnsutgiftene lavere betyr det at man leier inn andre firmaer, håndverkere. Ofte synker kvaliteten dessverre når man leier inn andre aktører. Man mister også oversikt over om de følger myndighetenes krav på mva og skatter og avgifter.

Bedrifter som kun er noen år gamle, kan også fort forsvinne igjen og da bortfaller alle garantier og reklamasjonsrett. Bedrifter med lang ferdselstid beviser at det er trygge aktører i markedet.

Miljøfyrtårn, er man miljøfyrtårnbedrift, beviser det at man arbeider aktivt med HMS og grønt skifte. Det er en del krav som må oppfylles for å få dette sertifikatet. Både med tanke på Helse, Miljø og sikkerhet. At det er et aktivt arbeide med å forbedre arbeidsmiljøet, se på løsninger som kan være miljøbesparende og være bevist både med innkjøp og avfall.

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79

E-Post: raymond@alfamaler.no

Web: alfa-malermester.no





Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

PRISTILBUD

Gatefasaden:

Høytrykksspyling og maling med Nordsjø Siloxsanmaling:

Rengjøring av flatene:

Det vil være naturlig å rengjøre murflatene, da smuss og annen forurensning fester seg i overflaten og trekker inn i porene på pussen. For man ikke fjerner smusset vil forurensningene bli liggende å arbeide under malingsfilmen og gi dårlig vedheft. Flatene påføres et alkalisk vaskemiddel som fjerner sot og eventuell forurensninger, dette utføres med en høytrykksvasker og 120 bar vanntrykk og kaldt vann. Vann og strøm må tas ut av bygget.

Totalt for rengjøringen **kr. 10.000**

Pussarbeider, synlig skader

Løs puss og stein fjernes, tynnpuss av typen STO hydraulisk puss med kornstørrelse 1-3mm. Det benyttes hydraulisk kalk type finpuss med kornstørrelse 1mm til fin puss. Det vil bli benyttet Ardex F 5 fasadesparkel på overflate sår. Fast bom utbedres ikke, dvs at man kan høre en hull lyd i underlaget, pussene har sluppet, men er inntakt.

Totalt for utbedring av puss **kr. 60.000,-**

Maling av flatene på mur:

Vi har valgt å benytte en Siloxsanmaling fra Nordsjø. Bare flater og murteflater, seises, deretter males flatene to ganger med Nordsjø Murtex Siloxsanmaling, en farge, fargeinndeling som i dag.

Totalt for maling av murflatene **kr. 100.000,-**

Stillas:

Det monteres faste stillaser etter arbeidstilsynets forskrifter.

Totalt for stillas som beskrevet **kr. 70.000,-**

Sum som beskrevet, eks. mva **kr. 240.000,-**
Pluss 25 % mva **kr. 60.000,-**

Sum som beskrevet, inkl. m.v.a **kr. 300.000,-**





Opsjonpris om ønskelig, mot gatefasaden:

Vinduer i 1 etg som ikke er nye:

Skrapes for å få bort løs maling, vinduene er veldig tørre og må ha et Eget grunningsstrøk, da overflatebehandlingen er omtrent borte, deretter males flatene to ganger med Jotun Optimal Dør og vindusmaling, en farge, behandles på utvendig side, vinduer som vender innover må settes opp i luftstilling. Gjelder 6 stk. vinduer i 1 etg.

Sum som beskrevet

kr. 12.000,-

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no





Bakgårdsfasaden:

Høytrykksspyling og maling med Nordsjø Siloxsanmaling:

Rengjøring av flatene:

Det vil være naturlig å rengjøre murflatene, da smuss og annen forurensning fester seg i overflaten og trekker inn i porene på pussen. For man ikke fjerner smusset vil forurensningene bli liggende å arbeide under malingsfilmen og gi dårlig vedheft. Flatene påføres et alkalisk vaskemiddel som fjerner sot og eventuell forurensninger, dette utføres med en høytrykksvasker og 120 bar vanntrykk og kaldt vann. Vann og strøm må tas ut av bygget.

Totalt for rengjøringen

kr. 10.000

Pussarbeider, synlig skader

Løs puss og stein fjernes, tynn puss av typen STO hydraulisk puss med kornstørrelse 1-3mm. Det benyttes hydraulisk kalk type finpuss med kornstørrelse 1mm til fin puss. Det vil bli benyttet Ardex F 5 fasadesparkel på overflate sår. Fast bom utbedres ikke, dvs at man kan høre en hull lyd i underlaget, pussen har sluppet, men er inntakt.

Totalt for utbedring av puss

kr. 50.000,-

Maling av flatene på mur:

Vi har valgt å benytte en Siloxsanmaling fra Nordsjø. Bare flater og murteflater, seises, deretter males flatene to ganger med Nordsjø Murtex Siloxsanmaling, en farge, fargeinndeling som i dag.

Totalt for maling av murflatene

kr. 80.000,-

Stillas:

Det monteres faste stillaser etter arbeidstilsynets forskrifter.

Totalt for stillas som beskrevet

kr. 60.000,-

Sum som beskrevet, eks. mva

kr. 200.000,-

Pluss 25 % mva

kr. 50.000,-

Sum som beskrevet, inkl. m.v.a

kr. 250.000,-





Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Gavlen mot Naboen:

Høytrykksspyling og maling med Nordsjø Siloxsanmaling:

Rengjøring av flatene:

Det vil være naturlig å rengjøre murflatene, da smuss og annen forurensning fester seg i overflaten og trekker inn i porene på pussene. For man ikke fjerner smusset vil forurensningene bli liggende å arbeide under malingsfilmen og gi dårlig vedheft. Flatene påføres et alkalisk vaskemiddel som fjerner sot og eventuell forurensninger, dette utføres med en høytrykksvasker og 120 bar vanntrykk og kaldt vann. Vann og strøm må tas ut av bygget.

Totalt for rengjøringen **kr. 10.000**

Pussarbeider, synlig skader

Løs puss og stein fjernes, tynnpuss av typen STO hydraulisk puss med kornstørrelse 1-3mm. Det benyttes hydraulisk kalk type finpuss med kornstørrelse 1mm til fin puss. Det vil bli benyttet Ardex F 5 fasadesparkel på overflate sår. Fast bom utbedres ikke, dvs at man kan høre en hull lyd i underlaget, pussene har sluppet, men er inntakt.

Totalt for utbedring av puss **kr. 30.000,-**

Maling av flatene på mur:

Vi har valgt å benytte en Siloxsanmaling fra Nordsjø. Bare flater og murteflater, seises, deretter males flatene to ganger med Nordsjø Murtex Siloxsanmaling, en farge, fargeinndeling som i dag.

Totalt for maling av murflatene **kr. 60.000,-**

Stillas:

Det monteres faste stillaser etter arbeidstilsynets forskrifter. Oppdragsgiver må innhente tillatelse til å ha stillas på deres eiendom.

Totalt for stillas som beskrevet **kr. 50.000,-**

Sum som beskrevet, eks. mva **kr. 150.000,-**
Pluss 25 % mva **kr. 37.500,-**

Sum som beskrevet, inkl. m.v.a **kr. 187.500,-**





Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Portrommet.

Høytrykksspyling og maling med Nordsjø Siloxsanmaling:

Rengjøring av flatene:

Det vil være naturlig å rengjøre murflatene, da smuss og annen forurensning fester seg i overflaten og trekker inn i porene på pussene. For man ikke fjerner smusset vil forurensningene bli liggende å arbeide under malingsfilmen og gi dårlig vedheft. Flatene påføres et alkalisk vaskemiddel som fjerner sot og eventuell forurensninger, dette utføres med en høytrykksvasker og 120 bar vanntrykk og kaldt vann. Vann og strøm må tas ut av bygget.

Totalt for rengjøringen

kr. 5.000

Pussarbeider, synlig skader

Løs puss og stein fjernes, tynnpuss av typen STO hydraulisk puss med kornstørrelse 1-3mm. Det benyttes hydraulisk kalk type finpuss med kornstørrelse 1mm til fin puss. Det vil bli benyttet Ardex F 5 fasadesparkel på overflate sår.

Fast bom utbedres ikke, dvs at man kan høre en hull lyd i underlaget, pussene har sluppet, men er inntakt.

Den ene veggen mot naboen må slemmes to ganger med hydraulisk kalk. Det blir da ruglete. Vi gjør oppmerksom på at skader på denne veggen skyldes vanninntregning fra grunnen. Blir ikke vannkilden stoppet, vil flatene bli gjenstand for fukt og fuktproblemer. Dette er forhold ikke vi kan stå ansvarlig for.

Totalt for utbedring av puss

kr. 60.000,-

Maling av flatene på mur:

Vi har valgt å benytte en Siloxsanmaling fra Nordsjø.

Bare flater og murteflater, seises, deretter males flatene to ganger med Nordsjø Murtex Siloxsanmaling, en farge, fargeinndeling som i dag.

Ny murt vegg, males med silikatmaling, vi tar forbehold om vanntilsig som nevnt under pussposten.

Totalt for maling av murflatene

kr. 35.000,-

Porten:

Slipes lett med sandpapir, bart stål grunnes, deretter påføres flatene to strøk med Nordsjø Metalmaling, glans 70, en farge. Behandles på begge sider.

Totalt for maling av porten

kr. 8.000,-





Stillas:

Det brukes rullestillas til arbeidet.

kr. 8.000,-

Sum som beskrevet, eks. mva

kr. 116.000,-

Pluss 25 % mva

kr. 29.000,-

Sum som beskrevet, inkl. m.v.a

kr. 145.000,-

Alfa Malermesterfirma AS

PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:

Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176

Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79

E-Post: raymond@alfamaler.no

Web: alfa-malermester.no

Kvalitetskontroll:

Vår malermester/prosjektleder vil selv lede arbeidene og påse at vedlikeholdsarbeider blir utført håndverksmessig.

Kvalitets produkter:

Vi bruker kun de beste produktene fra Nordsjø.

Annet:

Det må stilles lagerrom/oppholdsrom i f.eks. en kjellerbod eller lign. og evt. en wc til disposisjon etter nærmere avtale. Vi fjerner vårt eget avfall.

Garantiordning:

Vi følger Norsk Standard som grunnlag for en kontrakt, 5 års garanti.

Betalingsbetingelser:

Det brukes forfall pr. 30 dager.

Tilbudets varighet:

Tilbudet er gyldig til 30.06.24

Vi står til tjeneste for Dere og vil gjøre alt vi kan for at du skal bli fornøyd med oss som en seriøs bedrift du kan stole på.

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma AS

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET





Referanser på utvendig malerarbeider på mur:

*Boligsameiet Fauchausensgt. 11, gate og bakgårdsfasade, utført i 2023
v/Cecilie Anker, mobil 928 62 461, mail: cecilie@ankershus.no

*Biterudveien 3, gate og bakgårdsfasade, utført i 2023
v/ Ole Berggreen, mobilnr. 922 06 506 mail: ole@berggreen.no

*Sameiet Elisenberggaten 18, bakgårdsfasade, utført i 2023
v/Kristin Melsom, mobil 976 32 064, mail: kristin.melsom@mfa.no

*Kirkeveien 51, utv. Murfasade, bakgård, utført i 2022
v/Harald Akervold tlf 991 55 011, mail: haraldakervold@gmail.com

*Geitemyrsveien 19, utv. Murhus, alle 4 sider, utført 2022
v/Lars Lindbekk, mobilnr. 908 56 469, mail: lars@lindbekk.no

*Drammensveien 68, utv murfasade, bakgård, utført i 2022
v/Lars Fredeberg, mobilnr. 416 55 940, mail: lars@fredenberg.no

*Fossveien 10, utv. Murfasader, Keim Granital, utført i 2021
v/Morten Jørgensen, tlf 934 03 809, mail: morten.jorgensen@4service.no

*Erling Skjalgsonsgt. 20, utv murfasader, gate/bakgårder, utført i 2021
v/Simon Solberg mobilnr. 481 39 868, mail: solbergsimon@gmail.com

*Eilert Sundtgt 41, utvendig murhus, utført i 2021
v/Axel Pettersen, mobilnr. 916 89 102, mail: a.pettersen@nordvikbolig.no

*Hovinveien 54, utvendig murblokk, utført i 2021
v/Jan Christiansen, mobilnr. 452 69 456, mail: janv.christiansen@gmail.com

*Rolf Hofmosgt 11-19, 4 blokker rundt alle blokkene, utført i 2021
v/ Grethe Neufeld, mobilnr. 982 44 987, mail: rolfhofmos@styrerommet.no

*Rathesgt 9 b, gatefasde og bakgårdsfasade, utført i 2021
v/ Torgeir Strandberg, mobilnr. 909 66 276, mail: rathesgt9@outlook.com

*Pr. Dahlsgt. 5, utvendig mur fasade, utført i 2020
v/Johnny Danielsen, mobilnr. 959 11 513, mail: johkrd@online.no

*Bygdøy Alle 8, utvendig mur fasade, utført i 2020
v/Anne Judith Munthe Kaas, mobilnr. 982 02 798 Mail: ajmk0711@gmail.com

Se også våre websider: www.alfa-malermesterfirma.no / raymond@alfamaler.no

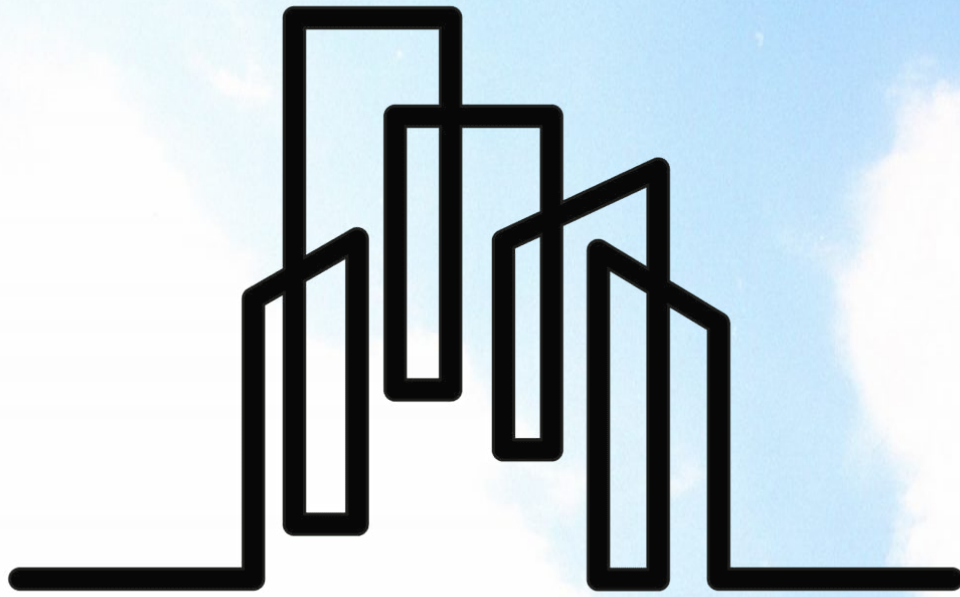
Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma AS

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

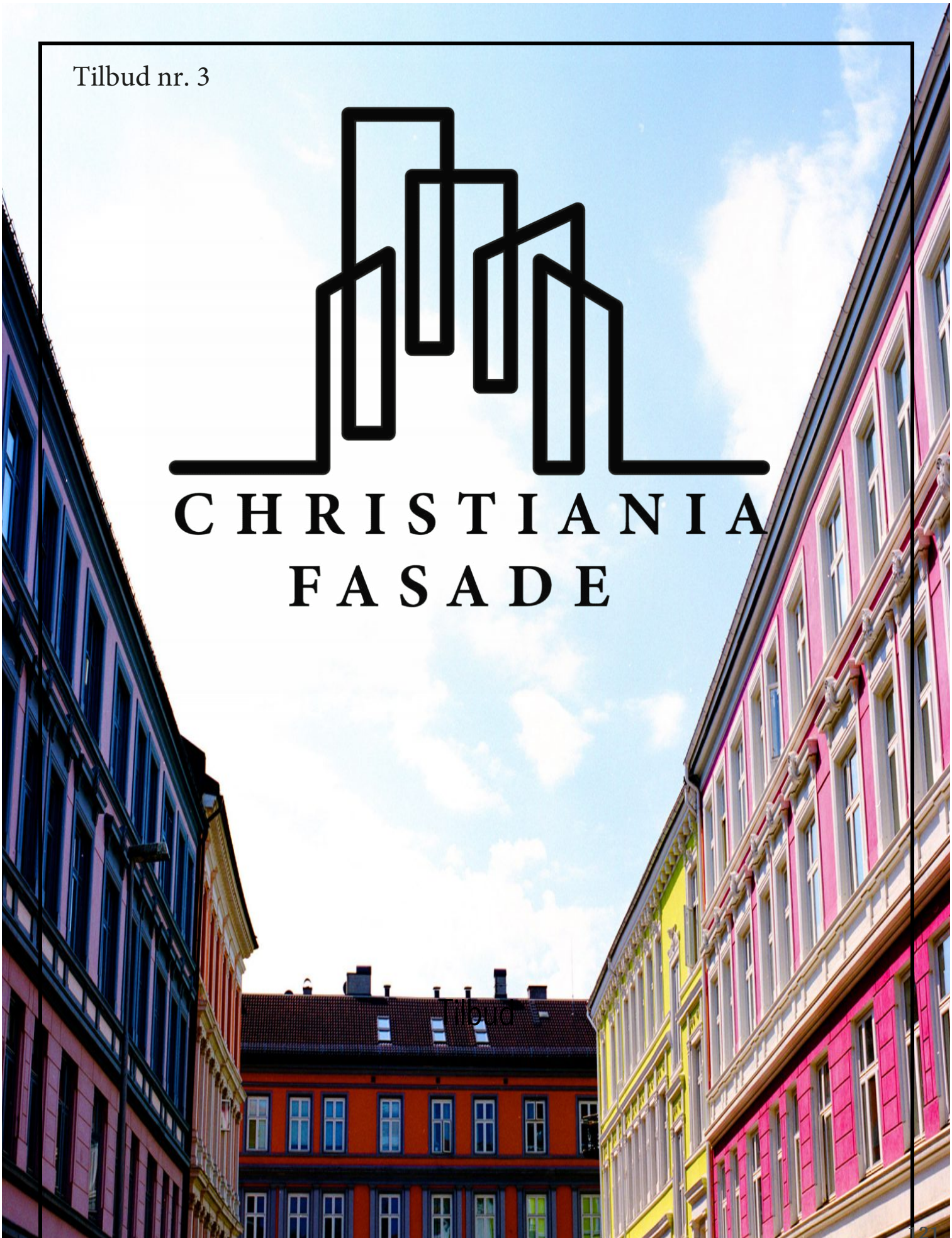
FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET



Tilbud nr. 3



CHRISTIANIA
FASADE





KUNDEKONTAKT:

CHRISTIANIA FASADE:

Att:Kristian Fredrik Edvardsen
Kunden: Vogts Gate 17
Adresse:Vogts gate 17 0569 Oslo
Dato: 21.12.2023

Anbud: Tore Olsen
E-post: to@christiania-fasade.no
Telefon: 99594797
Kontor: Gamle Leirdals vei 3, 1081 Oslo

TILBUD FOR MALING AV VINDUER OG FASADE

Tilbud for maling av vinduer og fasade

Tilbudet er basert på en overflatebefaring og det vil i noen få tilfeller være behov for en kontroll av bygningsmassen før endelig tilbud kan fremlegges.

Tilbudet inneholder: Rehabilitering av fasader

BESK

| Fasade gate plan | | | | |
|-------------------------|-----------|---|------------------|-------------------|
| 210 | Kvm | Montering/demontering av 120 cm stillaser | 125,00 | 26 250,00 |
| 210 | Kvm | Innpakking av stillaser | 50,00 | 10 500,00 |
| 120 | DG | Leie av stillaser pr kvm | 1050,00 | 126 000,00 |
| ± | Rs | Materiell heis Geda 300 kg | 30000,00 | 30 000,00 |
| 120 | DG | Leie av geda 300 | 400,00 | 48 000,00 |
| 210 | Kvm | Vask av fasade | 180,00 | 37 800,00 |
| 45 | Lm | Rep av trekninger horisontale flater eks vinduer | 1350,00 | 60 750,00 |
| 1 | Rs | Rep av fasade div plasser | 250000,00 | 250 000,00 |
| 210 | Kvm | Fin puss av hele fasade etter rep pussing | 450,00 | 94 500,00 |
| 210 | Kvm | Maling av fasade inkl grunning+ 2 strøk silikat | 385 | 80 850,00 |

| | | | | |
|---|-----|--|-------------------|-------------------|
| 6 | Stk | maling av vinduer bakkeplan komplett | 3 600,00 | 21 600,00 |
| 1 | Rs | Avfalls håndtering skilt i fraksjoner | 15 000,00 | 15 000,00 |
| 45 | Kvm | Montering av USB plater for sikring | 545,00 | 24 525,00 |
| <u>Fasade Portrom for gjennomgang til bakgård.</u> | | | | |
| 38,5 | Kvm | Etterspekking av tegl før puss | 450 | 17 325,00 |
| 38,5 | Kvm | Puss komplett 4 lag inkl finpuss | 1 450,00 | 55 825,00 |
| 38,5 | Kvm | Maling av fasade inkl grunning+ 2 strøk silikat | 385,00 | 14 822,50 |
| 13,2 | Kvm | Tilldekking av gulv | 545,00 | 7 194,00 |
| <u>Fasade Bakgård</u> | | | | |
| 210 | Kvm | Montering/demontering av 120 cm stillaser | 125,00 | 26 250,00 |
| 210 | Kvm | Innpakking av stillaser | 50,00 | 10 500,00 |
| 120 | DG | Lele av stillaser pr kvm | 1 050,00 | 126 000,00 |
| 1 | Rs | Materiell hels Geda 300 kg | 30 000,00 | 30 000,00 |
| 120 | DG | Lele av geda 300 | 400,00 | 48 000,00 |
| 210 | Kvm | Nedhugg av fasade | 389,00 | 81 690,00 |
| 210 | Kvm | Ny 3 lags puss slemming | 1 200,00 | 252 000,00 |
| 210 | Kvm | Maling av fasade inkl grunning+ 2 strøk silikat | 385,00 | 80 850,00 |
| 1 | Rs | Avfalls håndtering skilt i fraksjoner | 15 000,00 | 15 000,00 |
| <u>Fasade Ende gavl</u> | | | | |
| 135 | Kvm | Montering/demontering av 120 cm stillaser | 120,00 | 16 200,00 |
| 135 | Kvm | Innpakking av stillaser | 50,00 | 6 750,00 |
| 1 | Rs | Komplitering av fasade høyde mag 4 m fra bakke nivå | 73 040,00 | 73 040,00 |
| 135 | Kvm | Maling av fasade inkl grunning+ 2 strøk silikat | 385,00 | 51 975,00 |
| 1 | Rs | Avfalls håndtering skilt i fraksjoner | 10 000,00 | 10 000,00 |
| <u>Rigg og drift</u> | | | | |
| 4 | Mnd | Lele av pausevogn inkl toaletter | 5 000,00 | 20 000,00 |
| 1 | Rs | Byggegjerd | 12 000,00 | 12 000,00 |
| 120 | Dg | Gategrunnele | 135,00 | 16 200,00 |
| 4 | Mnd | Utstyrscontainer | 3 000,00 | 12 000,00 |
| 1 | Rs | Rigg drift prosjektstyring for dette | 260 000,00 | 260 000,00 |
| | | | Rabatt | |
| | | | Netto | kr 2 069 396,50 |
| | | | Avgift | Kr517349 |
| | | | SUM | kr 2 586 745,50 |

LBUDSFRIST:

Tilbudet har en vedståelsesfrist i én måned fra utsendelsesdato dersom ikke annet avtales per e-post eller telefon med medarbeideren som utførte befaringen. Tilvalg kommer som tillegg til prisen.

TILBUDSINFORMASJON OG FORBEHOLD

I dette dokumentet får du nødvendig informasjon om selskapet og tilbudet dere har mottatt. Tilbudet du har mottatt ifra oss er basert på befaringen som ble utført. Dette dokumentet skal kun sees i sammenheng med tilbud mottatt ifra Christiania Fasade AS. Det er tilbudet som vil være førende og dette dokumentet skal kun sees som et tilleggsdokument.

INNHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|---|
| BESKRIVELSE AV TILBUD: | 2 |
| TILBUDSFRIST:..... | 2 |
| TILBUDSINFORMASJON OG FORBEHOLD | 4 |
| TILBUDSINFORMASJON | 5 |
| ENDRINGER I TILBUDET | 6 |
| BEFARINGEN – TILBUDET ER BASERT PÅ | 5 |
| VVS & ELEKTRO | 7 |
| FLISER OG GULV | 7 |
| FARLIG AVFALL | 7 |
| PRODUKTER – HVEM LEVERER? – GARANTIER | 6 |
| UTSKIFTNING AV SOIL/AVLØPSRØR/TAKRENNER | 7 |
| PIPER OG TAK | 7 |
| MALING OG STØP | 7 |
| AVVIK..... | 6 |

| | |
|---------------------------------|----|
| VED OPPSTART | 6 |
| VED ENDT ARBEID..... | 6 |
| SIGNERT AVTALE..... | 6 |
| OM OSS..... | 8 |
| VÅRE VERDIER | 8 |
| HISTORIEN BAK..... | 8 |
| GODKJENT MESTERBEDRIFT | 8 |
| SENTRALGODKJENT I 6 FELT: | 9 |
| FORSIKRING: | 9 |
| STARTBANK | 9 |
| PROSJEKTER | 9 |
| REFERANSE PROSJEKTER..... | 10 |

TILBUDSINFORMASJON

Vårt hovedfokus er å levere deg som kunde gode sluttprodukter og kvalitet i vårt arbeid. Derfor har Christiania Fasade AS gjort jobben for deg som kunde og gjennomført en streng selektering av utvalgte produkter og materialer vi benytter i våre prosjekter.

Sammen med våre ansatte har vi hatt fokus på å utøve selvstendighet, men også stolthet gjennom vårt arbeid, noe som resulterer i gode tilbakemeldinger og fine resultater. Det er en selvfølge for oss at våre prosjekter blir gjort iht. til gjellende Norske lover og forskrifter. Derfor er også alle våre systemer og materialer også godkjente systemer.

Dette dokumentet skal sees i sammenheng med tilbud mottatt ifra Christiania Fasade As. Det er tilbudet som er førende og dette dokumentet skal kun sees som et tilleggsdokument.

BEFARINGEN – TILBUDET ER BASERT PÅ

Fastprisen er beregnet utfra de arbeider som er spesifisert i tilbudet, samt de nødvendige materialer som er nødvendige iht. til gjellende forskrifter

Tilbudet er basert på en "on site" overflatebefaring, evt. tilsendte tegninger og krav spek fra byggherre. Tilbudet har 1 mnd. varighet om ikke annet er avtalt /spesifisert i tilbudet. Det er tatt forbehold mot skjulte feil og mangler i konstruksjon og tekniske anlegg.

Kunde har opplysningsplikt ved befaring. Det er tatt forbehold om forholdene som ikke kan befares ved en overflatebefaring. Eksempler på dette kan være sopp, råte eller andre uforutsette svakheter. Ved en slik situasjon stoppes arbeidene til byggherren er kontaktet og forespeilet en løsning og kostnadsbilde.

Alle våre prosjekter blir oppført iht. til norske lover og regler, samt norske byggeforskrifter med unntak av de naturlige begrensninger og tilpasninger en eksisterende bygningsmasse kan by på ved rehabilitering.

ENDRINGER I TILBUDET

Alle endringer som blir gjort i tilbudet etter kontrakt/avtaleinnngåelse kan regnes som tillegg og kan derfor medføre ekstra tillegg i tid eller kost utover hva som er avtalt mellom partene. Kunde vil bli varslet om evt. tillegg. Alle endringer må varsels skriftlig av prosjektleder per e-post. Kunde forplikter seg til å svare innen rimelig tid mtp. fremdrift og utførelse. Svarer ikke forbruker skriftlig innen rimelig tid, men det er rimelig å anta at tillegget skal utføres uten vesentlige kostnader sett opp mot prosjektet vil det bli utført og regnes som akseptert ifra forbruker.

Hvis fremdriften av prosjektet hindres eller forlenges pga. uforutsette tillegg kan dette ikke kreves dagmulkt foruten nærmere avtale med prosjektleder. Er det tekniske oppgraderinger/utskiftninger som er lovpålagt/strengt nødvendig vil disse bli utført iht. de gjeldende forskrifter og regler og regnes som tillegg.

Tilbudet sees på som en helhet og alle arbeider/tjenester spesifisert henger sammen. Dette gjør at hvis enkelt elementer av tilbudet ønskes fjernet eller endret vil dette bli trukket ut med Christiania Fasade AS kostpris.

PRODUKTER – HVEM LEVERER? – GARANTIER

Om kunde selv ønsker å levere produkter bør disse være bestemt før oppstart og senest i uke 1 av prosjektet for ikke å forsinke eller forhindre fremdriften. Ved en evt. forsinkelse grunnet sen levering på produkter levert av kunde kan ikke Christiania Fasade AS klandres. Det kan heller ikke påberopes dagmulkt for forsinkelse utenfor tjenesteyteres kontroll.

Prosjektleder er gjerne behjelpelige med innhenting av priser på produkter. 5 års garantier er kun gjeldende på de produkter levert av Christiania Fasade AS. Leverer kunde selv produkter er det butikken/nettstedet produktet er handlet hos som står ansvarlig for garantier.

Når det gjelder inkluderte produkter er kun de produkter som er spesifisert fullt ut som er inkludert i pristilbudet. Alle produkter som leveres av kunde skal være godkjente iht. Norske lover og forskrifter, TEK 17 og leveres med en monteringsmanual på Norsk/Engelsk.

VED OPPSTART

Ved oppstart plikter kunde å vise Christiania Fasade AS korrekt plassering av f.eks. avfall, parkering, materiell og utstyr. Christiania Fasade AS viser til retten til å disponere arealer som er nødvendig for å sikre jobb i høyden. Dette være seg lift, stilas eller annen sikring.

VED ENDT ARBEID

Etter Christiania Fasade AS anser seg som ferdig i prosjektet vil det bli avholdt en sluttbefaring sammen med prosjektleder og evt. involverte parter. Kunden kan da komme med ønsker om utbedring eller reklamasjon og Christiania Fasade AS forbeholder seg retten til å kunne utbedre disse innen rimelig tid. Rimelig tid vil avtales på sluttbefaring. Sluttbefaringen skal så signeres av begge parter og utføres iht. avtale. Når alle punkter er utbedret anses prosjektet som ferdig ifra alle parter.

SIGNERT AVTALE

Om det er blitt signert eller gjort avtale skriftlig om at utførelse av et prosjekt kan starte vil det ved avbrytelse/terminering av avtalen medføre en kostnad på 10% av kontrakt/avtale sum for å dekke de utgifter og medgått tid som er blitt tilført prosjektet i form av prosjektering, bestilling og avholdte ressurser.

Tilbudet sees på som en helhet og alle arbeider/tjenester spesifisert henger sammen. Dette gjør at hvis enkelt elementer av tilbudet ønskes fjernet eller endret vil dette bli trukket ut med Christiania Fasade AS kostpris.

AVVIK

Ved avvik eller løsninger/produkter som ikke anbefales av Christiania Fasade AS, vil selskapet vise til retten til å utstede en avviksmelding. Det vil ikke bli utført løsninger eller produkter som kan/er farlig for omgivelser, eller personer iht. til Norske forskrifter og TEK 17.

FARLIG AVFALL

Om det dukker opp uforutsette farlig avfall som f.eks. asbest vil dette medføre en ekstra kostnad for sanering og fjerning av avfallet etter gjellende forskrifter og regler.

FASADE

EKS.

PIPER OG TAK

Ved arbeider som omfatter utskifting, eller demontering/remontering av eksisterende takstein vil kunde måtte kunne levere lik/tilsvarende stein om den eksisterende steinen skulle bli skadd eller måtte byttes. I prosjekter hvor kunde ikke har mulighet for å kunne levere tilsvarende stein/produkter vil Christiania Fasade AS forbeholde seg retten til å kunne levere nytt. Nye produkter vil faktureres som tillegg.

Ved rehabilitering av piper er det kun de spesifiserte arbeider som er inkludert. Er det inkludert blikk, eller utvendig rehabilitering av pipe er det kun utsiden som gjelder om ikke innsiden av pipen er spesifisert.

Ved innside rehabilitering av pipe plikter beboere seg til å gi Christiania Fasade AS tilgang til de nødvendige rom. Nektet Christiania Fasade AS tilgang vil dette være kundes ansvar å gi Christiania Fasade AS tilgang innen rimelig tid for at det ikke skal påløpe tilleggskostnader for utstyr og personell.

MALING OG STØP

Arbeider som krever tørketid og/eller korrekte temperaturer vil utføres ved mulighet iht. vær og forbehold.

UTSKIFTNING AV SOIL/AVLØPSRØR/TAKRENNER

Ved utskiftning av avløpsrør er det medtatt avløpsrør i plast. Det blir tatt forbehold om forbruker har varslet naboer, eller de som er berørte av arbeidene som utføres. Det kreves at rørlegger og murer har tilgang ifra etg. under/over om føringer bryter eller går gjennom vegger/gulv.

FLISER OG GULV

På alle flislagte overflater er flisleggingen og forbruksmateriell inkludert om ikke annet er spesifisert i tilbudsteksten, mailkorrespondanse eller i kontrakt. Derimot er selve flisen regnet som et tillegg om ikke annet er spesifisert skriftlig.

Flislegging av andre steder f.eks nisjer, andre størrelser, eller større antall kvm/m2 vil tilkomme som tillegg om ikke annet er skriftlig avtalt med prosjektleder.

Flislegging inkluderer legging av flis i str: 20x20cm opptil 60x60cm om ikke annet er spesifisert. Det kan tilkomme leggetillegg for flislegging om det ønskes speilet leggemønster.

Ved legging av parkett er det tatt forbehold om at undergulv ikke må avrettes. Ved evt. avretting må arbeidene sees i sammenheng med gjellende tekniske forskrifter, bygningens konstruksjon og naturlige begrensinger.

VVS & ELEKTRO

Det er tatt forbehold om at gamle el-anlegg ikke alltid kan monteres ved utskifting/demontering. VVS og elektro omfatter kun de punkter som er beskrevet i tilbudet.

Om det er nødvendig å hente strøm eller vann ifra andre rom eller behov for ytterligere kurser vil dette kunne medføre en ekstra kostnad. Må rør eller føringer som naturlig går gjennom rommet skiftes ut, eller flyttes vil dette også sees som et tillegg og er vanskelig eller umulig å se på en overflatebefaring.

OM OSS

Christiania Fasade er en entreprenør på utvendig rehabilitering og nybygg. Som en raskt voksende utfordrer i bransjen, med over 50 års samlet kompetanse i ledelsen, har selskapet allerede markert seg på kartet som en seriøs aktør.

Med nedslagsfelt som dekker hele Østlandet og et bredt spekter av tjenester, utfører Christiania Fasade en rekke prosjekter i en størrelsesorden som krever faglig tyngde og avansert prosjektledelse. Ved å rette søkelys på rekruttering av nøkkelpersoner med høy kompetanse innenfor de ulike fagfeltene, ser vi en økende oppdragsmengde innenfor proff-segmentet, borettslag og sameier.

Velger du Christiania Fasade som din entreprenør, har du fordelen av at vi leverer alle tjenester våre kunder behøver under ett og samme tak. Vi ønsker å gi våre kunder en sømløs utførelse – flere tjenester, én aktør og én faktura

VÅRE VERDIER

Mangfold

- Christiania Fasade AS er en bedrift med mangfold, styrken ligger i at vi alle kommer fra ulike bakgrunner med ulike erfaringer.

Mestring

- Å levere gode resultater og løse utfordringer sammen gir en god følelse av mestring.

Lærling

- Fremtiden tilhører de unge, derfor ser Christiania Fasade AS viktigheten av å kunne gi tilbake en trygg og god lærlingeplass for neste generasjons håndverkere. I Christiania Fasade AS heier vi på ungdommen.

Felleskap

- Vi i Christiania Fasade AS ønsker og være inkluderende for alle mennesker og kulturer, vi ser derfor styrken av felleskap. Våre utførte er også en måte og gi tilbake til felleskapet Norge.

HISTORIEN BAK

Christiania, stiftet i november 2022, hadde en visjon om å være mer enn bare en bedrift. Grunnleggerne ønsket å fylle et markeds gap ved å kombinere kvalitet med et miljø preget av kreativitet, mangfold og felleskap.

Tanken var å samle unge, kreative talenter med unik spesialkompetanse, skapende et mangfold som driver innovasjon. Selv om bedriften ble grunnlagt i 2022, tok det til mars 2023 å finne det riktige teamet som delte denne visjonen.

Alle som ble en del av Christiania, ble valgt for både sin ekspertise og sitt engasjement for fellesskapets verdier. I dag representerer Christiania en forening av ulike talenter med et felles mål, og er et symbol på kraften i læring, mestring og samarbeid.

GODKJENT MESTERBEDRIFT

Murmester Kim Andersen

Murmester Ashkan Faramarzi

Malemester Lyon Carlos Larrain

Tømremester Stian Fosshaug

Tømremester Thomas Bjerke



SENTRALGODKJENT I 6 FELT:

Våtrom (i boliger) i tiltaksklasse 1
Murarbeid i tiltaksklasse 2
Plasstøpte betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 2
Riving og miljøsanering i tiltaksklasse 2
Taktekkingsarbeid i tiltaksklasse 2
Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 2
Sjekk oss: Sentralgodkjent bedrift



FORSIKRING:

Ansvarsforsikring via Tryg Forsikring – opp til 90 000 000,-
Yrkesskadeforsikring via Tryg Forsikring – 70 ansatte



STARTBANK

Vi er også en registret Startbank bedrift



PROSJEKTER

Vi har til enhver tid mellom 15-20 pågående prosjekter innen tak og fasade rehabiliteringer. Nedenfor finner du et utdrag av noen av våre pågående/tidligere prosjekter.

REFERANSE PROSJEKTER



Gamle Leirdals vei 9



Nordhaug gård



Bjerkelund veien 93



Deichmanns gate 5



Eugenien gate 8



Gøteborg gata 37



Nobels gate 18



Fridtjof Nansen Instituttet



Inkognito gate 30



Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Vogts Gate 17
Tid: 04.03.2024 – KL 18:00
Sted: Digitalt - Microsoft Teams

Konstituering

- 6 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Stian Kårhus ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 55 189 og en negativ egenkapital på kr 985 829, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 40 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

a. Fordeling på lån 1636.25.82745

Styret og forretningsfører orienterte om bruken av feil fordelingsnøkkel på det ene lånet. Det var ingen i årsmøtet som visste noe om hvorfor ikke fordelingen som fremgår av vedtekter ikke har blitt benyttet.

Forretningsfører vil endre akontobeløpet tilknyttet dette lånet slik at korrekt fordeling, som står i vedtektene til sameiet benyttes.

b. Utbedring av fasade

Styret orienterte om behovet for vedlikehold, samt de ulike tilbud som er innhentet.

Følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å engasjere entreprenør for utbedring av portrom, gavel og eventuelt fasade. Årsmøte gir styret fullmakt til å refinansiere og øke eksisterende felleslån med inntil kr. 2 000 000.

Protokolltilførsel fra Vigdis Anitha Gåskjenn:

Vedrørende sak om utbedring av fasade, meldte Nora Gåskjenn til styret 7. januar 24 utfordringer med frost/is eller vann på innsiden av vegg som vender mot portrom fra seksjon 1. Bilder ble vedlagt. Før oppgradering gjennomføres i portrom må dette inngå i vurderinger om tiltak og valg av leverandør. Styret bekreftet at dette vil bli gjort.

5. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 70 693 og forutsetter 10% økning i felleskostnader i 2024 fra 01.07.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

| | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Alexandre Chappel | Valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Mathias Johnsen | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Stian Kårhus | Valgt for 2 år i 2024 |

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet digitalt etter møtet. Møtet ble avsluttet kl. 19:20.

Oslo 4. mars 2024

Rune Dybvik
møteleder

Stian Kårhus
seksjonseier

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31.

ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

Hage, trappeoppgang, korridorer og fellesrom må ikke benyttes til gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Sykler og barnevogner skal settes i sykkelrom i kjeller og i stativ i hagen så langt plassen tillater. Det er på grunn av brannfare, behov for frie rømningsveier og av trivsels hensyn ikke tillatt å hensette personlige eiendeler i fellesarealer. I sommer halvåret skal sykler settes ved anviste sykkelplasser i bakgården

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, hage o.l. er låst.

Hage må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, f. eks. med hensyn til støy, risting av tepper, grilling m.m.

I sameiet er det bestemt at Vasking av trappeoppgangen skal utføres av beboeren på rundgang den 1 og 14 i måneden. Klipping av gress skal gjøre samtidig i sommer halvåret og snømåking skal utføres samtidig eller etter behov i vinter halvåret. Sameieren har ansvar for dette i perioden han skal vaske til neste sameiere skal ta over.

Det vil bli hengt opp rotasjonsplan i oppgangen for et år av gangen.

ORDEN OG BRUK AV LEILIGHET

Det skal være ro i sameiet mellom kl 23 00 og kl 07 00. Unntak fra dette kan skje i spesielle tilfeller, men naboene skal varsles på forhånd. Ellers oppfordres den enkelte til å ta alminnelig hensyn til sine naboene.

Arbeid med vedlikehold og påkostninger skal så langt det er mulig finne sted på dagtid.

DYREHOLD

Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

SØPPEL/AVFALL

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainer i søppelrom. Papiravfall skal kastes i egen container. Flasker/glass og metall skal kastes i egne kommunale igloer. Større gjenstander skal leveres en av kommunenes to gjenbruksstasjoner. (Se for øvrig «Veiledningshefte til nye eiere/leiere).

ANSVAR

Beboere er ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

KLAGER

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.

ANNET

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Vogts gate 17
0474 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden**Oppdragsnummer:****Telefon:** 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

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 viderefordlet 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