

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld:	Kr 185 115,-
Omkostn.:	Kr 148 470,-
Total ink omk.:	Kr 6 033 585,-
Felleskostn.:	Kr 4 817,-
Selger:	Eirik Holden
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1941
BRA-i/BRA Total	63/68 kvm
Tomtstr.:	915.1 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 227, bnr. 264
Snr.	6
Oppdragsnr.:	1002250199

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Rodeløkka - et sjarmerende og sentralt boligområde med småhuspreg, grønne gater og kort vei til alt Oslo har å by på. I en stille gate ligger denne innholdsrike 4-roms leiligheten med en svært fleksibel planløsning, perfekt for barnefamilier, venner som vil kjøpe sammen, eller som investeringsobjekt med utleiemuligheter.

Leiligheten har en åpen og sosial stue/kjøkken-løsning med god plass til både spisebord og sofagruppe, perfekt for hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Tre romslige soverom, alle med gode møbleringsmuligheter, samt et stort og funksjonelt bad. Beliggenheten på Rodeløkka gir deg kort vei til både kollektivtransport, parker, kafeer og butikker.

- Kvaliteter:
- Vinduer 2024
 - Kjøkken 2017
 - 3 soverom
 - v.v inkludert
 - Kjellerbod



Innhold

Velkommen2

Plantegning34

Om eiendommen38

Egenerklæring68

Energiattest 125

Nabolagsprofil..... 131

Forbrukerinformasjon 138

Budskjema 139



INTERVJU MED SELGER

Hvorfor kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen pga beliggenheten og det sentrale og koselige området. En meget praktisk leilighet, med god planløsning i populært og stille området så og si «midt i smørøyet» som er lett å leie ut til studenter.

Hvorfor flytter du?

Har bodd der i studietiden min i Oslo og leid bort to soverom. Selger pga jobb og husprosjekt.

Solforhold:

Gode solforhold. Morgensol

Ihva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

En idéell planløsning, med oppholdsrom ut mot hyggelig gatebilde. Soverom vendt inn mot bakhage som er meget stille og rolig. Kommer mest til å savne trivselen, miljøet og den gode atmosfæren.

Likt best med området?

Sentralt område med umiddelbar nærhet til «alt». Hyggelig gate, Rolige omgivelser, og et meget hyggelig nabolag.

Beskriv boligen med tre ord:

Lun, koselig og rolige omgivelser.

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

En av Oslos mest sjarmerende gater, med nydelig trehusbebyggelse og god atmosfære sommer som vinter. Hyggelig stemning med marked sommerstid og «Jul i Skomakergata» - stemning vinterstid.

Jan: 2 177,-
Feb: 1 426,-
Mars: 1 266
April: 1 080,-
Mai: 269,-
Juni: 269,
Juli: 230,-



VELKOMMEN INN!



STUE

Innvendig møtes du av en gjennomgående, luftig atmosfære og lyse overflater. De store vindusflatene sørger for mye naturlig lys.

Den åpne planløsningen bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse. Leiligheten er sentral, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område.

Perfekt for familier, utleie eller boligkjøp med venner!



TIDLØST KJØKKEN

KJØKKEN

Kjøkken og stue ligger i en sosial, åpen løsning. Nåværende løsning uten flyttbar benk gir ekstra gulvplass, men benken kan lett monteres tilbake om man ønsker større arbeidsflate.

Kjøkkeninnredningen fra Norema (2017) med lyse, glattlakkerte, høyglans fronter og laminat benkeplate. Komfyr (2024) med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.





Plass til et koselig spisebord i
tilknytning til kjøkkenet. Her kan du
skape minner med gode middager!



SOVEROM I



SOVEROM I

I andre enden av boligen kommer du inn til et av boligens tre soverom. Soverommet har store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære.

Rommet vender ut mot stille og rolig bakhage. Her blir omgivelsene utenfor invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.

Soveværelse er av god størrelse og rommer fint en dobbeltseng samt garderobeløsning.

SOVEROM II

Soverom to passer perfekt som kontor, gjesterom eller barnerom. Rommet er lyst og innbydende med god plass til en stor seng og tilhørende møbler.





SOVEROM III

Soverom tre er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeløsning eller skrivepult. Alle tre soverom vender ut mot bakgård.



BADEROM



BAD

Baderommet ligger paktisk til ved entréen. Romslig baderom med fliser og rullestein på gulv. Her kan du nyte varme dusjer året rundt uten å bekymre deg for høye utgifter, varmtvannet er nemlig allerede inkludert i felleskostnadene.

Badet er utstyrt med porselensservant, to veggmontert speil, veggmontert skap, veggklosett og dusjnisje med glassbyggerstein. Benkeplate, servant og servantbatteri er montert nytt i 2022.





Romslig entré med god plass til plassering av sko og henge opp yttertøy.



"Et godt sted å bo alle årstider. En av Oslos mest sjarmerende gater, med nydelig trehusbebyggelse og god atmosfære sommer som vinter. Hyggelig stemning med marked sommerstid og «Jul i Skomakergata» - stemning på vinterstid" - Selger.

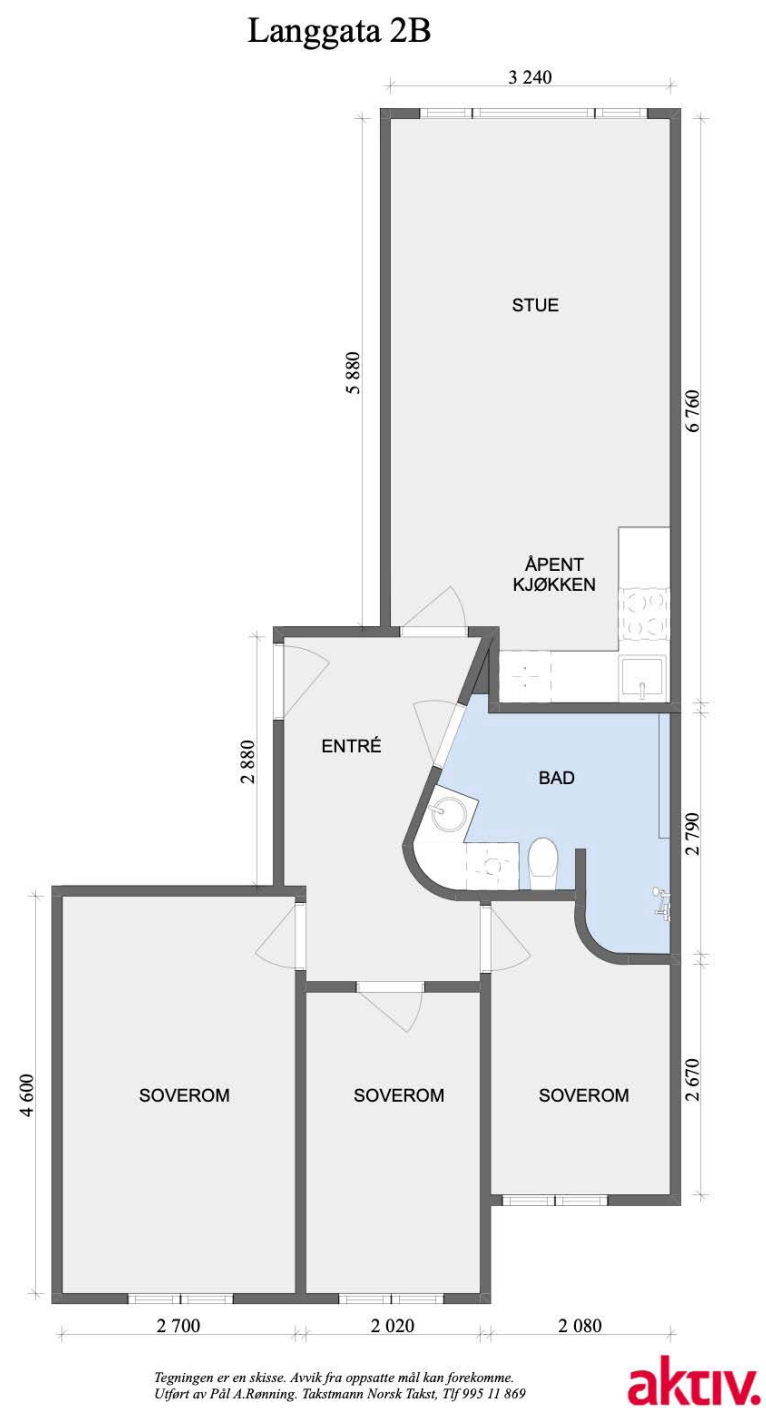


Langgata er en rolig enveiskjørt gate som er kjent for flotte og ærverdige trehusbebyggelser. Rodeløkka er et av Oslos mest sjarmerende og ettertraktete boligområder, kjent for sitt rolige småbypreg midt i byen.

Enten du ønsker et rolig og trygt sted å etablere deg, eller verdsetter den urbane nærheten til Oslos pulserende liv, gir Rodeløkka det beste av begge verdener.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m²

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskeri.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av S. Bakstad Arkitekt (datering fremkommer ikke på uskarp tegning), bortsett fra at kjøkken er flyttet til del av stue i senere tid, opprinnelig kjøkken er ombygget til soverom og at bad er ombygget/utvidet mot entre og soverom (tidligere kjøkken). Bruksendringen av overnevnte i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge bærende konstruksjoner, felles avtrekkskanaler og felles røropplegg ikke blir berørt av ombygningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

915.1 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for dere som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo skjermet for støy og med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Her bor du på Rodeløkka, et sjarmerende område med sin gamle trehusbebyggelse og særegne atmosfære. Det er få steder i byen hvor du finner slike nabolagsperler. Rodeløkka har også en populær velforening som arrangerer morsomme aktiviteter for barn og voksne. For mer info, se: <https://www.rodelokkavel.no/>

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er ca. 8 minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det en rekke bussruter i området, enten på Carl Berner, i Sars gate eller Toftes gate, samt trikkeforbindelse i Thorvald Meyers gate, Trondheimsveien og på Carl Berner. Skal du lenger av gårde, kan du ta Flybussen til Gardermoen med reisetid på ca. 1 time.

Innen kort gangavstand finner du hjertet av Grünerløkka, kåret til en av verdens beste bydeler! Her finner du et endeløst utvalg av restauranter, barer, mikrobryggerier og kulturtilbud, i tillegg til flotte parkanlegg, der Sofienbergparken er den nærmeste. Det arrangeres hyppig konserter, loppemarkeder, matfestivaler m.m. Langs Akerselva, på høyden med Nedre Foss går, finner du både Mathallen og Blå. Sistnevnte har faste og mindre faste innslag av konserter, "bingo", litteraturarrangementer m.m. Nyoppstartede Carls på Carl Berner er også verdt å nevne.

Carls er nesten 3000 kvm med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom, blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Botanisk Hage er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken mye besøkt om sommeren. Det er også kort vei til populære Ola Narr/Tøyenparken. I tillegg ligger Sørenga en sykkeltur unna. Sørenga har etablert seg som et av Oslos beste steder å ta seg et bad eller nyte noe godt i glasset i solen rett ved fjorden.

Det er variert utvalg av treningsmuligheter, både ute og inne. I boligens nærområde finnes Sats, Fresh Fitness, Actic og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av nyere og eldre bygårder, og omtrent 100 gamle trehus fra mellom 1850 og 1880.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 0.3 km

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 0.3 km

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 0.7 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.8 km

Vahl skole (1-7 kl.) 1.1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.4 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.6 km

Hersleb videregående skole, 11 min gangavstand

Foss videregående skole, 15 min gangavstand

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Trikk fra Sofienberg (Linje 17) 0.4 km

Buss fra Sars' gate (Linje 31, 31E, 380, 390, 390E) 0.5 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.7 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

Fra leiligheten er det 2.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikehold. 3-lags isolerglassvinduer fra 2024. Dør mot fellesareal fra byggeår er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås og kikkehull.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Nye vinduer i hele blokka. Arbeid utført av Palmgren.

Standard
GULV OG VEGGER

Fliser og rullestein i bad, forøvrig laminat. Laminat gulv er montert nytt i 2017. Fliser, teglstein, glassbyggerstein og malte fliser/teglstein i bad, malt plater/mur i stue/kjøk, malt mur i ett soverom, malt tapet i ett soverom, forøvrig malt teglstein/ tapet i entre og ett soverom. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017 i henhold til tidligere eier. Lyse, glattlakkerte, høyglans fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak platetopp. Integrert komfyr (2024) med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av mindre bruksslitasje ved at laminatbelegg har lokalt løsnet fra underlag i ett hjørne av benkeplate , enkelte mindre sårskader i overflaten av dørfronter, en dels defekt sokkellist og at integrert oppvaskmaskin ikke er tilfredstillende fastmontert. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.

BADEROM
Badet ble rehabilitert i 2007 i henhold til tidligere eier med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Fliser og rullestein på gulv. Porselensservant og ettgreps servantbatteri er montert på laminat benkeplate med underliggende avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. To, veggmontert speil over benk. Ett, veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med glassbyggerstein og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Benkeplate, servant og servantbatteri er montert nytt i 2022.

TILSTANDSGRADER
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesareal fra byggeår er preget av aldring, samt funksjonsfeil ved vesentlig slark mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av energi og lyd.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at termostadbryter til varmekabler ikke er festet tilfredstillende til vegg.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, anses ikke som tilfredsstillende. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rehabilitering av badet med skifte av tettesikt/ membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene til veggklosett, og at det ikke er framlagt noe dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre del av vegger i dusjsone.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:
- Vaskemaskin.

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 960 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
565732

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad, fra 2007.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 426 743

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 706 970

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).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

93/4100

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Pr. dags dato 12.06.25

Dugnad kr. 50,-

Felleskostnader kr. 4 767,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. grunnpakke bredbånd, varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, drift, vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld mm.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4817

Andel Fellesgjeld

Kr 185 115

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2025

Andel fellesformue

Kr 17 956

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Langgata 2

Organisasjonsnummer

976747003

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Langgata 2. Sameiet er et kombinert sameie som består av 46 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr.227, bnr. 264 I Oslo kommune.

STYRETS ARBEID 2024:

Det har blitt avholdt syv styremøter.

- Det har vært betydelig arbeid med anbud knyttet til vindusutskiftning.

- I mars oppstod det en vannlekkasje i kjelleren.

- I januar var det et strømbrudd i Langgata 2B.

- Det har også vært en endring av styret.

BALKONGUTBYGGING I VERKSGATA 3

I oppgang C langs Verksgata er det fere leiligheter fra 2. til 5. etasje som ikke har balkonger mot gaten. Sameierne av disse leilighetene ønsker sterkt å få balkonger vendt mot bakgården. Byggeperioden er anslått til 4-5 uker, og arbeidet vil kun foregå på dagtid i ukedagene. Vi har valgt Balkonteam AS som entreprenør, et frma med gode referanser og forsikringer. Balkongene vil bli produsert av NorgesVindu AS og vil være i pulverlakkert aluminium, lete og vedlikeholdsfrie. De vil ha integrerte avrenningssystemer for vann. Styret foreslår å øke felleskostnadene for de 4 sameierne med 100 kroner per måned for å dekke eventuelt fremtidig vedlikehold. Dete vil ikke påvirke resten av sameiet økonomisk.

Byggekostnadene er estimert til 170 000,- per seksjon som får balkong. Fire leiligheter i Verksgata 3/inngang C, seksjon nr. 9, 18, 27 og 36, gis anledning til å bygge ut balkonger mot bakgård.

VINDUER
Prosjektet utskifting av vinduer vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader etter utført arbeid, ihht. styreleder. Info fra forretningsfører tilsier en kostnadsramme på inntil 5 000 000,- totalt. Dette utgjør en gjeld på inntil ca. kr. 105 000,- per seksjon, fordelt etter eierbrøk.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:
2020: Rehabilitering av pipeløp.
2019: Oppgradering av hage, Montering vifte på ventilasjonssjakter.
2018: Ventilasjon.
2016: Maling av fasader.
2015: Callinganlegg skiftet.
2014: Fornying av avløpsrør og bunnledninger.

Rengjøring av loft - og kjellerboder påligger hver enkelt beboer.

Vær oppmerksom på at vedlikehold av sluk på bad og terrasser er seksjonseiers ansvar. Skader som følge av manglende vedlikehold og ikke godkjente inngrep, belastes seksjonseier.

Loftsboden følger ikke seksjonen ved salg. Det kan søkes styret om tildeling av loftsbod.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207619922
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 3 403 305,00
Innfrielsesdato: 30.11.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208437410
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 4 758 175,00
Innfrielsesdato: 30.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på boligen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke krav om styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret skal ha beskjed om eventuelle husdyr. Hvis dyret generer andre beboere, kan styret forlange dyret fjernet. Hunder må ikke luftes på gårdsplassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har en dugnadsordning hvor kr 50,- innbetales pr md sammen med felleskostnadene. Blir tilbakebetalt ved oppmøte på dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 264, seksjonsnummer 6 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:

301/227/264/6:
07.11.1862 - Dokumentnr: 917874 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1921 - Dokumentnr: 920709 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. handelsbod m.v.
Overført fra Langgaten.4.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1940 - Dokumentnr: 407040 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1940 - Dokumentnr: 407669 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1941 - Dokumentnr: 405722 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1976 - Dokumentnr: 507878 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE
KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1976 - Dokumentnr: 507878 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/4100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 50 SEKSJONER

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 202553808
Verksgata 15 - Tilbygg, forsterke hovedtak, bytte
vinduer og skifte del av grunnmur.

Saksnummer: 202309484
Langgata 5 B - Fasadeendringer.

Saksnummer: 202458041
Langgata 1 B - Bruksendring fra atelier til bolig.

Saksnummer: 202301639
Verksgata 20 A - Bruksendring fra forretning til bolig
- H0102.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut. Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning
fra styret.

Legalpant
De andre sameierne har panterett 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 odel på eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

185 115 (Andel av fellesgjeld)

5 885 115 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

147 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

148 470 (Omkostninger totalt)

159 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 033 585 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 044 485 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 047 285 (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 147 220

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.06.2025

Langgata 2B 0566 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 63 m²
BRA (ny arealstandard): 68 m²
BRA-i (ny arealstandard): 63 m²

Samlet vurdering



GNR: 227 BNR: 264 SNR: 6

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Langgata 2B
0566 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32749>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesareal fra byggeår er preget av aldring, samt funksjonsfeil ved vesentlig slark mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av energi og lyd.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til brannklassifisert B30 dør.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad, fra 2007. Varmekablene er utbedret i 2021 i henhold til tidligere eier. Termostatbryter til varmekabler er ikke festet tilfredstillende til vegg. LED downlight belysning i bad, fra ukjent år. Halogen downlight belysning i entre og stue, fra ukjent år.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at termostatbryter til varmekabler ikke er festet tilfredstillende til vegg.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Klaffventil fra byggeår foran tilluftsentil gjennom yttervegg i ett soverom (tidligere kjøkken). Det er ikke avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken/stue. Det er montert luftespalter i vindusrammer i oppholdsrom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Oppsummering av overflater

4 manglende gulvfliser i forbindelse med 32 mm avløp plugget i høyde med gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, anses ikke som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til gulvsluk.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende mellom rullestein etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning er ca 3,0 mm lavere enn høyden på gulvfliser. Anbefalt minimumshøyde på dørterskel/oppkant i døråpning på baderomsside er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere riktig fallforhold på baderomsgulv til gulvsluk, samt riktig høyde på oppkant i døråpning på baderomsside i henhold til gjeldene forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og tettesjikt/membran var delvis ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rehabilitering av badet med skifte av tettesikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne til veggklosett, og at det ikke er framlagt noe dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon og ikke tilgjengelighet på grunn av rørføringer i vegg fra fordelingsskap montert i vegg i tilstøtende soverom til bad.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre del av vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2025	20.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Eirik Holden	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Langgata 2B, 0566 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	264	Festenr:
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1938					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 6 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Langgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	63	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom.	
Totalt m²	63	63	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	63	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	68	63	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,3 m2.

Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2024.	
Det er luftespalte i vindusrammer i alle oppholdsrom.	
Dør mot fellesareal fra byggeår er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er montert nye i 2024. Dør mot fellesareal er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesareal fra byggeår er preget av aldring, samt funksjonsfeil ved vesentlig slark mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av energi og lyd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til brannklassifisert B30 dør.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom (tidligere kjøkken), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017 i henhold til tidligere eier. Lyse, glattlakkerte, høyglans fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak platetopp. Integrert komfyr (2024) med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er montert.	
Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av mindre bruksslitasje ved at laminatbelegg har lokalt løsnet fra underlag i ett hjørne av benkeplate , enkelte mindre sårskader i overflaten av dørfronter, en dels defekt sokkellist og at integrert oppvaskmaskin ikke er tilfredstillende fastmontert.	
Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av S. Bakstad Arkitekt (datering fremkommer ikke på uskarp tegning), bortsett fra at kjøkken er flyttet til del av stue i senere tid, opprinnelig kjøkken er ombygget til soverom og at bad er ombygget/utvidet mot entre og soverom (tidligere kjøkken).
Bruksendringen av overnevnte i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge bærende konstruksjoner, felles avtrekkskanaler og felles røropplegg ikke blir berørt av ombygningen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ekspedisjons-Dokument - Langgata 2 & 4. Våningshus. Datert 02.12.1938.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.
En røykvarsler fra ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert i 2007 i bad og i 2017 i kjøkken.
Felles avløpsopplegg er fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. 32 mm plugget avløpsrør for tidligere- og eventuelt fremtidig badekaravløp er avsluttet i høyde med gulvfliser.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Felles avløpsopplegg er fra byggeår. Det ble registrert rustdannelser i støpejernsgodset på felles avløpsopplegg i kjeller. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60-80 år. Utskiftning av felles støpejernsopplegg må påregnes i nær fremtid. Det anbefales at utskifningen skjer i regi av sameiet.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er montert krom kobberør synlig på vegg under benkeplate i bad. Forøvrig er plast vannledninger benyttet som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra plastrør ført opp av gulv og plugget i badet for tidligere badebatteri.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2007, i henhold til tidligere eier. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert nytt i senere tid, ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det er montert to sett med hovedstoppekraner for tappesteder i leiligheten. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner er montert i rørsjakt i bad med adkomst via inspeksjonsluke i vegg. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner montert i lukket fordelingsskap i vegg i soverom (tidligere kjøkken). Stoppekranene fungerer som tiltenkt.	
Felles varmtvannsbereder i kjeller.	
Plugget kaldt- og varmtvannsrør av plast med utvendig plast varerør ført opp av gulv i overgang gulv/vegg for tidligere- og eventuelt fremtidig badebatteri er ikke utført i henhold til forventet faglig utførelse så lenge rørføringen ikke er skjult.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i kjøkken er i hovedsak fra 2017 og i bad fra 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad, fra 2007. Varmekablene er utbedret i 2021 i henhold til tidligere eier. Termostatbryter til varmekabler er ikke festet tilfredstillende til vegg. LED downlight belysning i bad, fra ukjent år. Halogen downlight belysning i entre og stue, fra ukjent år.	
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at termostatbryter til varmekabler ikke er festet tilfredstillende til vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Klaffventil fra byggeår foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom (tidligere kjøkken). Det er ikke avtrekksventil tilknytte naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken/stue. Det er montert luftespalter i vindusrammer i oppholdsrom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold anbefales utbedret.	

6.9 Våtrom: Bad/wc

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser og rullestein på gulv. Fliser, teglstein, glassbyggerstein og malte fliser/teglstein på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2007 i henhold til tidligere eier med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
4 manglende gulvfliser i forbindelse med 32 mm avløp plagget i høyde med gulvfliser. TG-2 er satt med tanke på: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, anses ikke som tilfredsstillende. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til gulvsluk. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende mellom rullestein etter benyttelse. Terskelhøyde i døråpning er ca 3,0 mm lavere enn høyden på gulvfliser. Anbefalt minimumshøyde på dørterskel/oppkant i døråpning på baderomsside er 1,5 cm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere riktig fallforhold på baderomsgulv til gulvsluk, samt riktig høyde på oppkant i døråpning på baderomsside i henhold til gjeldene forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til gulvsluk og tettesjikt/membran var delvis ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rehabilitering av badet med skifte av tettesikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Porselensservant og ettgreps servantbatteri er montert på laminat benkeplate med underliggende avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. To, veggmontert speil over benk. Ett, veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med glassbyggerstein og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.
Benkeplate, servant og servantbatteri er montert nytt i 2022.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne til veggklosett, og at det ikke er framlagt noe dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon og ikke tilgjengelighet på grunn av rørføringer i vegg fra fordelingsskap montert i vegg i tilstøtende soverom til bad.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av vegger i dusjsone.	
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre del av vegger i dusjsone.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2007.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser og rullestein i bad, forøvrig laminat.	
Laminat gulv er montert nytt i 2017.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Lokalt noe svikt i laminatgulv i entre. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser, teglstein, glassbyggerstein og malte fliser/teglstein i bad, malt plater/mur i stue/kjøk, malt mur i ett soverom, malt tapet i ett soverom, forøvrig malt teglstein/tapet i entre og ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i entre, bad og stue/kjøkken, forøvrig malt mur.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører med inntrukket midtfelt fra senere tid, ukjent år.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Balkong, terrasse, platting: Felles brannbalkong

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250199

Selger 1 navn

Eirik Holden

Gateadresse

Langgata 2B

Poststed

OSLO

Postnr

0566

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

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: EH

Document reference: 1002250199

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 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
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- Nye vinduer i hele blokka
- Arbeid utført av
- Palmgren
- 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
- Initialer selger: EH
- Document reference: 1002250199
- 68
- 69

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250199

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250199

Initialer selger: EH

3

70

Initialer selger: EH

4

71

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Holden	86ffa1906ac88e8cbe91ef 63b2b1e3b798fb8fef	06.06.2025 14:30:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250199



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5350
Sameiet Langgata 2

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Velkommen til årsmøte i Sameiet Langgata 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5350>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til Balkongutbygging i Verksgata 3

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Langgata 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Adam Farstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner er Karianne Bakke Gjengedal og Per Einar Watle valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 6

Forslag til Balkongutbygging i Verksgata 3

Forslag fremmet av:

Ashkan Mo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til Balkongutbygging i Verksgata 3

Bakgrunn og Hovedpunkter:

I oppgang C langs Verksgata er det flere leiligheter fra 2. til 5. etasje som ikke har balkonger mot gaten. Sameierne av disse leilighetene ønsker sterkt å få balkonger vendt mot bakgården. De mener dette vil forbedre boforholdene og øke attraktiviteten ved å bo i sameiet, noe som vil bidra til stabilitet. De sameierne som ønsker balkonger, vil dekke alle kostnadene selv.

Byggearbeid og Balkongtype:

Vi ønsker å gjennomføre byggearbeidet på en skånsom måte og vil følge myndighetenes retningslinjer, inkludert eventuelle påbud om hjemmekontor

på grunn av byggestøy. Byggeperioden er anslått til 4-5 uker, og arbeidet vil kun foregå på dagtid i ukedagene. Vi har valgt Balkonteam AS som entreprenør, et firma med gode referanser og forsikringer.

Balkongene vil bli produsert av NorgesVindu AS og vil være i pulverlakkert aluminium, lette og vedlikeholdsfrie. De vil ha integrerte avrenningssystemer for vann.

Utseendet og størrelsen på balkongene vil bli bestemt i samråd med Plan og Bygg, arkitekter, og sameierne, og må godkjennes av styret. Vi er åpne for forslag til ekstratjenester, som skjerming mot naboene i oppgang A og B.

Kostnader:

Styret foreslår å øke felleskostnadene for de 4 sameierne med 100 kroner per måned for å dekke eventuelt fremtidig vedlikehold. Dette vil ikke påvirke resten av sameiet økonomisk. Byggekostnadene er estimert til 170 000,- per seksjon som får balkong. Dette inkluderer prosjektering, risikovurdering, nabovarsling, søknadsprosesser hos Plan og Bygg, samt forsikring.

Sameiet Langgata 2, Oslo

Vedrørende balkongutbygging. Forslag til vedtak:

1. Fire leiligheter i Verksgata 3/inngang C, seksjon nr. 9, 18, 27 og 36, gis anledning til å bygge ut balkonger mot bakgård.

-
- seksjon 36. 5 etasje
-
- seksjon 27. 4 etasje
-
- seksjon 18. 3 etasje
-
- seksjon 9. 2 etasje

*Grønn markering viser de aktuelle leilighetene. 2 til 5 etasje.

2. Tiltakshavere seksjon; 9, 18, 27 og 36 har fullt ansvar for finansieringen og dekker selv alle utgifter for balkong-utbyggingen. Tiltakshaverne har også vedlikeholdsansvaret for balkongene, jf. vedtektene.

3. Utbygger “Balkonteam AS” ved Thor Hammer gis oppdrag som hovedentreprenør med ansvarsrett og tar for seg hele prosessen.

Balkonteam må godta styrets uavhengige kontroll når som helst i byggeperioden.

4. Sameiet ved styret skal stille klare krav til profesjonell utførelse, forsikring for erstatning av skade, overholdelse av tidsfrister, å unngå støy, rot og støv så langt mulig, og god dialog med sameierne. Disse kravene skal inn i kontrakten med entreprenøren.

Et utvalgt styremedlem skal være tilgjengelig for formidling av informasjon og henvendelser mellom beboere og entreprenør.

5. Tiltakshavere seksjon; 9, 18, 27 og 36 skal ha samme husordensregler gjeldende for de nye balkongene som de eksisterende balkongene i front.

Det vil si at det skal være stille mellom 23.00 - 07.00 ukedag og helg. Siden balkongene er vendt mot bakgård med soverom så må det vises ekstra hensyn.

Elektrisk og gass er det eneste man kan benytte til grilling, og den skal ikke brukes etter klokken 22.00 ukedag og helg.

Ingen av beboerne røyker. Det er likevel viktig å presisere at enhetene må vise ekstra hensyn når balkongene er vendt mot soverom.

Dette forslaget krever i henhold til eierseksjonsloven 2/3 flertall for å vedtas. Det bes om at sameiet støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Vedlagt

- Vedlegg
- 2. Forslag til Balkongutbygging i Verksgata 3.pdf
 - 3. verksg-tilbu-4-balkonger.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Adam Farstad Moutamassik	Verksgata 3
Styremedlem	Endre Alvestad Folden	Verksgata 3
Styremedlem	Karianne Bakke Gjengedal	Langgata 2 A
Styremedlem	Linn Thomassen	Langgata 2 A
Varamedlem	Aslaug Watten	Ansgar Sørlies Vei 71

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Langgata 2
Sameiet består av 51 seksjoner.
Sameiet Langgata 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976747003, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 264

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Langgata 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Det har blitt avholdt syv styremøter.
- Det har vært betydelig arbeid med anbud knyttet til vindusutskiftning.
- I mars oppstod det en vannlekkasje i kjelleren.
- I januar var det et strømbrudd i Langgata 2B.
- Det har også vært en endring av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 8 605.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Langgata 2.

Lån

Sameiet Langgata 2 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LANGGATA 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LANGGATA 2.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5K5PU-Z5G80-EKQ3W-FCIXO-SMII4-U12VF

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 110 071	1 864 650	2 077 000	2 140 000
Andre inntekter	3	20 653	16 179	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 130 724	1 880 829	2 077 000	2 140 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 742	-20 425	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 958	-11 530	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-115 513	-111 053	-117 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-97 035	-31 853	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 023 736	-108 278	-300 000	-310 000
Forsikringer		-108 608	-98 961	-109 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-357 700	-301 809	-343 000	-421 000
Energi/fyring		-219 183	-257 955	-250 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 499	-124 176	-129 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-204 233	-272 603	-228 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 430 206	-1 478 643	-1 678 000	-1 731 000
DRIFTSRESULTAT		-299 482	402 185	399 000	409 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 269	4 976	0	0
Finanskostnader	12	-236 026	-160 148	-195 000	-258 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-229 757	-155 172	-195 000	-258 000
ÅRSRESULTAT		-529 239	247 013	204 000	151 000
Overføringer:					
Udekket tap		-529 239	0		
Reduksjon udekket tap		0	247 013		

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 035	4 752
Forskuddsbetalte kostnader		34 726	33 375
Driftskonto OBOS-banken		33 339	162 403
Sparekonto OBOS-banken		109 699	505 706
SUM OMLØPSMIDLER		185 799	706 235
SUM EIENDELER		185 799	706 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 512 106	-2 982 867
SUM EGENKAPITAL		-3 512 106	-2 982 867
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 520 711	3 604 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 520 711	3 604 008
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 924	42 087
Leverandørgjeld		112 362	41 883
Påløpte renter		22 877	1 126
Påløpte avdrag		6 031	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 194	85 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 799	706 235
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.06.2024
Styret i Sameiet Langgata 2

Adam Farstad Moutamassik /s/ Endre Alvestad Folden /s/ Karianne B. Gjengedal /s/

Linn Thomassen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 979 871
Seksjonert lokale	66 000
Bod	34 350
Dugnad	30 000
Vaskeri	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 111 421

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 110 071

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	11 702
Bod	150
Regnskapskorrigeringer	1
Nøkler	8 800
SUM ANDRE INNTEKTER	20 653

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 742

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-77 529
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-90
Fornebu Forvaltning AS	-19 416
SUM KONSULENTHONORAR	-97 035

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vindu Entreprenøren AS	-268 763
Sigma Entreprenør AS	-175 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-443 763
Drift/vedlikehold bygninger	-7 075
Drift/vedlikehold VVS	-467 994
Drift/vedlikehold elektro	-63 660
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 945
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-7 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 023 736

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-234 667
Feieavgift	-3 315
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 700

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 079
Vaktmestertjenester	-138 652
Renhold ved firmaer	-44 925
Andre fremmede tjenester	-1 595
Trykksaker	-97
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-140
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 555
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-204 233

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	775
SUM FINANSINNTEKTER	6 269

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-235 993
Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	-236 026

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 26 år.
Opprinnelig 2017
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år

-4 170 124
566 116
83 297
-3 520 711
-3 520 711

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565732. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av pipeløp	
2019	Oppgradering av hage	
2019	Montering vifte på ventilasjonssjakter -	start
2018	Ventilasjon	Rens av ventilasjonssjakter i B-oppgangen Vedlikehold av ventilasjonsvifte på tak
2016 - 2016	Maling av fasader	skifte av soilrør også utført i 2016
2015 - 2015	Calliganlegg skiftet	
2014 - 2015	Rørfornyng /via strømpeløsning)	
2014	Fornyng av avløpsrør og bunnledninger	
2013	Fornyng av avløpsrør og bunnledninger	
2011	ny takpapp og blikkenslagerarb	Sommeren 2011 ble det lagt ny takpapp og foretatt blikkenslagerarbeider på taket
2010	Male- og murerarbeider utvendig	første etasje
2009	div	Ny grunnvannspumpe og nye varmtvannsberedere
2008	avløp	Alle soilrør og nesten alle avløp ble rensset av selskapet Power Clean AS. Avløp som ikke ble rensset skyldes manglende tilgang
2008	fotoceller	Nye lamper med fotoceller ble installert i oppgangene
2007	Oppganger ble malt	
2005	Elektrisk anlegg	Innmat i alle sikringsskap ble byttet ut.

		Ny hovedtavle
2001	Fasaden ble malt	

Forslag til Balkongutbygging i Verksgata 3

Bakgrunn og Hovedpunkter:

I oppgang C langs Verksgata er det flere leiligheter fra 2. til 5. etasje som ikke har balkonger mot gaten. Sameierne av disse leilighetene ønsker sterkt å få balkonger vendt mot bakgården. De mener dette vil forbedre boforholdene og øke attraktiviteten ved å bo i sameiet, noe som vil bidra til stabilitet. De sameierne som ønsker balkonger, vil dekke alle kostnadene selv.

Byggearbeid og Balkongtype:

Vi ønsker å gjennomføre byggearbeidet på en skånsom måte og vil følge myndighetenes retningslinjer, inkludert eventuelle påbud om hjemmekontor på grunn av byggestøy. Byggeperioden er anslått til 4-5 uker, og arbeidet vil kun foregå på dagtid i ukedagene. Vi har valgt Balkonteam AS som entreprenør, et firma med gode referanser og forsikringer.

Balkongene vil bli produsert av NorgesVindu AS og vil være i pulverlakkert aluminium, lette og vedlikeholdsfrie. De vil ha integrerte avrenningssystemer for vann.

Utseendet og størrelsen på balkongene vil bli bestemt i samråd med Plan og Bygg, arkitekter, og sameierne, og må godkjennes av styret. Vi er åpne for forslag til ekstratjenester, som skjerming mot naboene i oppgang A og B.

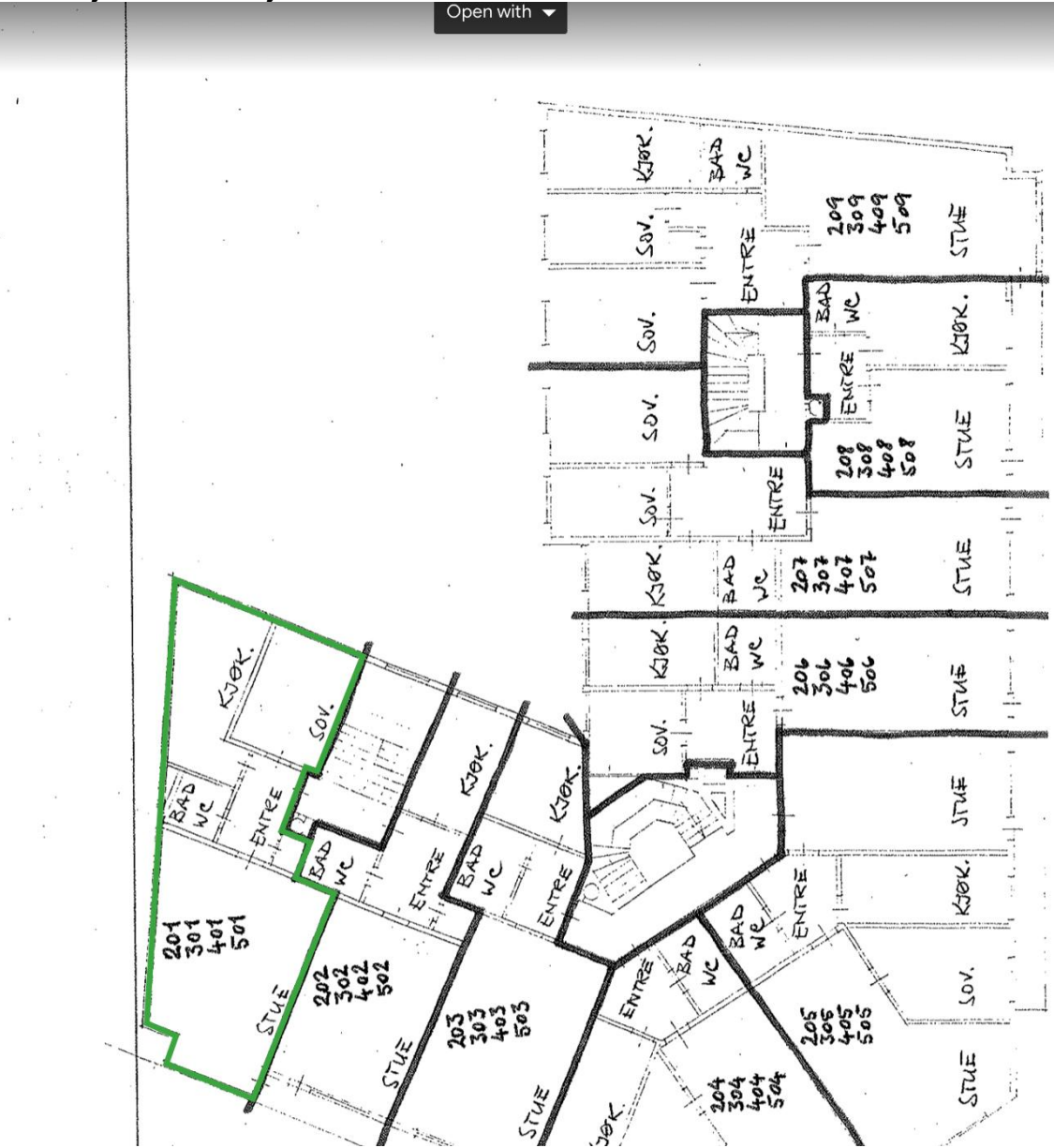
Kostnader:

Styret foreslår å øke felleskostnadene for de 4 sameierne med 100 kroner per måned for å dekke eventuelt fremtidig vedlikehold. Dette vil ikke påvirke resten av sameiet økonomisk. Byggekostnadene er estimert til 170 000,- per seksjon som får balkong. Dette inkluderer prosjektering, risikovurdering, nabovarsling, søknadsprosesser hos Plan og Bygg, samt forsikring.

Vedrørende balkongutbygging. Forslag til vedtak:

1. Fire leiligheter i Verksgata 3/inngang C, seksjon nr. 9, 18, 27 og 36, gis anledning til å bygge ut balkonger mot bakgård.

- - seksjon 36. 5 etasje
- - seksjon 27. 4 etasje
- - seksjon 18. 3 etasje



*Grønn markering viser de aktuelle leilighetene. 2 til 5 etasje.

2. Tiltakshavere seksjon; 9, 18, 27 og 36 har fullt ansvar for finansieringen og dekker selv alle utgifter for balkong-utbyggingen. Tiltakshaverne har også vedlikeholdsansvaret for balkongene, jf. vedtektene.
3. Utbygger “Balkonteam AS” ved Thor Hammer gis oppdrag som hovedentreprenør med ansvarsrett og tar for seg hele prosessen. Balkonteam må godta styrets uavhengige kontroll når som helst i byggeperioden.

4. Sameiet ved styret skal stille klare krav til profesjonell utførelse, forsikring for erstatning av skade, overholdelse av tidsfrister, å unngå støy, rot og støv så langt mulig, og god dialog med sameierne. Disse kravene skal inn i kontrakten med entreprenøren.

Et utvalgt styremedlem skal være tilgjengelig for formidling av informasjon og henvendelser mellom beboere og entreprenør.

5. Tiltakshavere seksjon; 9, 18, 27 og 36 skal ha samme husordensregler gjeldende for de nye balkongene som de eksisterende balkongene i front. Det vil si at det skal være stille mellom 23.00 - 07.00 ukedag og helg. Siden balkongene er vendt mot bakgård med soverom så må det vises ekstra hensyn.

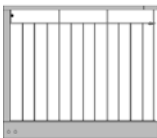
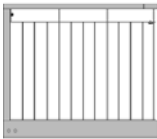
Elektrisk og gass er det eneste man kan benytte til grilling, og den skal ikke brukes etter klokken 22.00 ukedag og helg.

Ingen av beboerne røyker. Det er likevel viktig å presisere at enhetene må vise ekstra hensyn når balkongene er vendt mot soverom.

Dette forslaget krever i henhold til eierseksjonsloven 2/3 flertall for å vedtas. Det bes om at sameiet støtter forslaget.



Tilbud balkonger



Innhold



1.0	Tilbud
1.1	Om Balkongteam
1.2	Priser
2.0	Produktbeskrivelse
2.1	Balkongens oppheng
2.2	Ramme - bærelag
2.3	Gulv
2.4	Himling
2.5	Rekkverk og tilbehør
2.6	Avløp
2.7	Overflatebehandling
2.8	Beslagsarbeid
2.9	Balkongdør
3.0	Søknad og dokumentasjon
3.1	Byggesøknad
3.2	Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3	Forsikringer
3.4	Oppmåling og registrering
3.5	Brukerveiledning
4.0	Montering
4.1	Oppstartsmøte
4.2	Adkomst og lagring
4.3	Spiserom og toalett
4.4	Strøm og vann
4.5	Stillas
4.6	Montering av dør og balkong
4.7	Rør og elektroarbeid
4.8	Rydding og avfall
4.9	Husets forutsetninger
5.0	Leverings- og betalingsvilkår
5.1	Frakt og levering
5.2	Betalingsplan og vilkår
5.3	Indeksregulering
5.4	Garantier og reklamasjonstid
5.5	Tilbudets gyldighet
5.6	Vanlige spørsmål fra våre kunder
6.0	Diverse
6.1	Referanseprosjekt / Omtaler
6.2	Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud



1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området. Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring. Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart. Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong. Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontakt med oss.



Vi står klare for å gi deg den beste service. Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer
+47 40 10 60 96





1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 25.01.2024

Prosjekt:	Verkgata 3
Kontaktperson:	Ashkan Mo
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	4 stk.
Størrelser:	4 stk. balkonger med mål 1,5 x 3,0 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Ståltrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	4 stk.2-rams utadslående. Hvit innside og hvit utside.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monterings tid:	Vi beregner 4 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	499 334
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Etablering og mannskapsrigg	7 800
Totalt :	547 134
Mva (25%)	136 784
Totalt inklusive mva : NOK	683 918
Pris pr. stk.	170 980

Gebyrer fra kommunen.

Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Slagretning dører.

Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører til informasjon.

Hvis du ønsker en dør som slår innover så tilkommer en kostnad per dør. Tenk bare på at alle i sameiet må ha den samme slagretningen.



2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

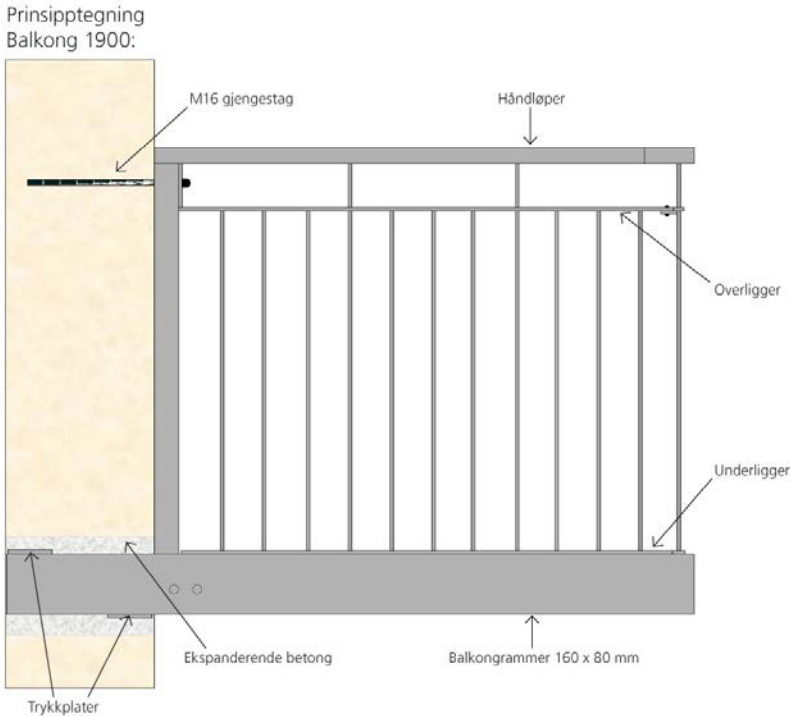
Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid så kan du enkelt kjøpe et bord hos din bygghandlere å bytte sjøl. Ønsker du hjelp med å bytte så ringer du bare til oss så hjelper vi deg.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger har som standard avløp i fremkant av balkongen i form av et utkast, da Kommunen og Byantikvaren i utgangspunktet ikke tillater nye nedløp på fasaden av estetiske hensyn. Det er dog noen tilfeller hvor dette kan tillates. Hvis balkongene henger over en port eller på andre steder der vannet kan bli et problem, så kan kommunen tillate andre løsninger. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes, så tilkommer kostnader for arbeide og elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I disse tilfellene må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforsinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføres med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstillende alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Under innvendig terskel støper vi for å unngå unødvendig knirking. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3. Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette. På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne. For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post. Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering



- ### 4.1 Oppstartsmøte
- I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.
- ### 4.2 Adkomst og lagring
- Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.
- ### 4.3 Spiserom og toalett
- På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.
- ### 4.4 Strøm og vann
- For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.
- ### 4.5 Stillas
- Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.
- Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊
- NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.
- ### 4.6 Montering
- All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.
- ### 4.7 Rør - Elektro - Brannstiger
- På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen. Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.
- ### 4.8 Rydding og avfall
- Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert. Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.
- ### 4.9 Husets forutsetninger
- Ytterveggene må være massivt betong av tilstrekkelig kvalitet. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår



- ### 5.1 Frakt/levering
- Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.
- ### 5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår
- Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.
- Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.
Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.
Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 5: Slutfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.
- Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktssummen. Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere. Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.
- ### 5.3 Indeksregulering
- Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.
- ### 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.
- ### 5.5 Tilbudets gyldighet
- Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.
- ### 5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder
- #### Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
- Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.
- #### Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
- Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.
- #### Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
- Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.
- #### Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
- Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.
- #### Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
- Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse



6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dæleneneggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et uttrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødsiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.

Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.



Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønnte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen



De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterlep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB



Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77



Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegnet har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg



Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavgata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! **Thomas Peel**



Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar. Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig anbefendes :-)



Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



Styreleder

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unngike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015

Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Omar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013

2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altnuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001

Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.

Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010

Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015

Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Börje Rehn: Montør ansatt siden 2002

Fiske, scooter, fjelliv. Börje trives i høyden både på jobb og privat. Han kan sine saker og har gjort dette lenge.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001

En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Kim Kava: Montør Ansatt siden 2016
En snekker fra Hawaii fant veien til Balkongteam. Kim er i farta og liker det sånn, enten han kommer seilende på skateboard eller snowboard – eller om han klatrer i stillasene på jobb. Et ungdommelig og smilende bidrag til arbeidsmiljøet.



Joakim Wikander: Montør Ansatt siden 2021
Joakim bruker tiden på oppussing av sitt hus. Forhåpentligvis så blir det klart en dag. Han skal også hinne med å kjøre på sine motorsykler og skru på amerikaneren. Lugn og trygg som få.



Jimmy Eriksson: Montør Ansatt siden 2019
Jimmy liker alt med fart og spenning. Som utdannet mekaniker liker han å skru på lik linje som Joakim. Det gjelder både alt som ruller og alt som henger 90 grader ut fra en vegg. Når han er ferdig med skruingen så kjøre han oftest motocross.



Daniel Persson: Montør Ansatt siden 2017
Daniel kom til oss i 2017 og det er vi veldig glade for. Er en gammel hockeyspiller med veldig mye energi, det er bra når man monterer balkonger. Daniel er en morsom type som gjerne slår av en prat.



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.24
Selskapsnummer: 5350 Selskapsnavn: Sameiet Langgata 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Adam Farstad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Som protokollvitner er Karianne Bakke Gjengedal og Per Einar Watle valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til 140 000 ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Forslag til Balkongutbygging i Verksgata 3 Vedlagt ☐ For ☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

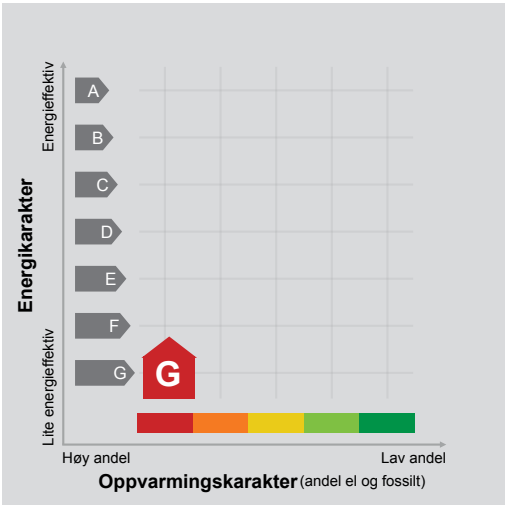
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

ENERGIATTEST



Adresse	Langgata 2B
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	264
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80564481
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-132616
Dato	09.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1941
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Montering 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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 utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér 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. Montér 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.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Langgata 2B - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 383 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Sofienberg Linje 17	5 min 	0.4 km
	Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	6 min 	0.5 km
	Carl Berners plass Linje 5	10 min 	0.7 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 	1.2 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 	2.1 km

Skoler

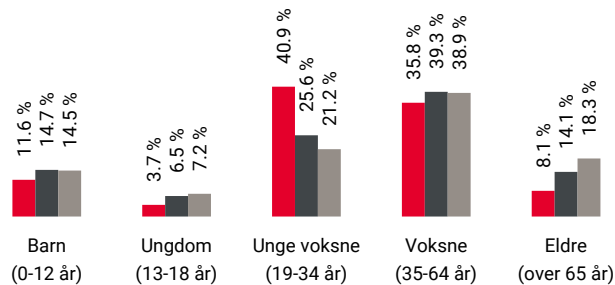
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 min 	0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 	1.7 km
Hersleb videregående skole	11 min 	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 	1 km

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

 Kvalitet på skolene
Bra 69/100

 Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Rodeløkka	5 614	3 330
 Oslo og omegn	999 185	490 708
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 	0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	3 min 
Kiwi Københavngata	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



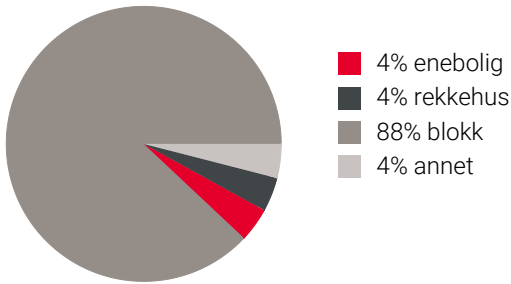
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Sofienbergparken balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Sofienberg ungdomsskole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
	Fresh Fitness - Carl Berner	6 min	
	Fitness24Seven Grünerløkka	9 min	

Boligmasse



«Byhygge!»

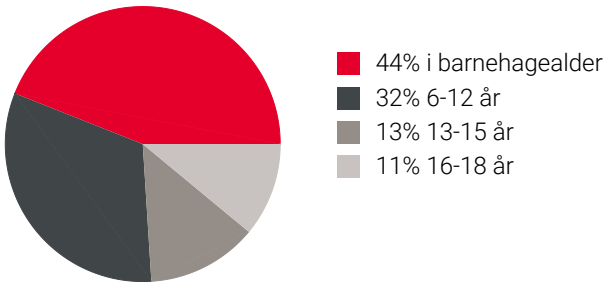
Sitat fra en lokalkjent



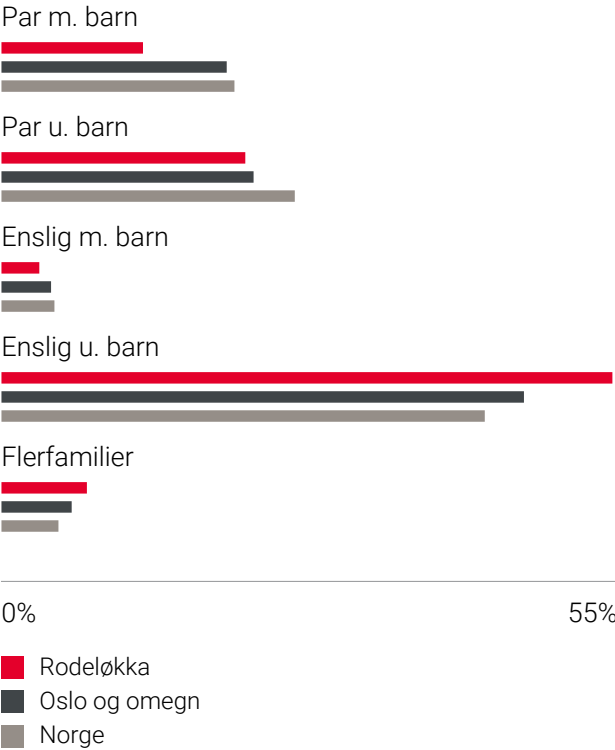
Varer/Tjenester

	Carl Berner Torg	8 min	
	Vitusapotek Carl Berner	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

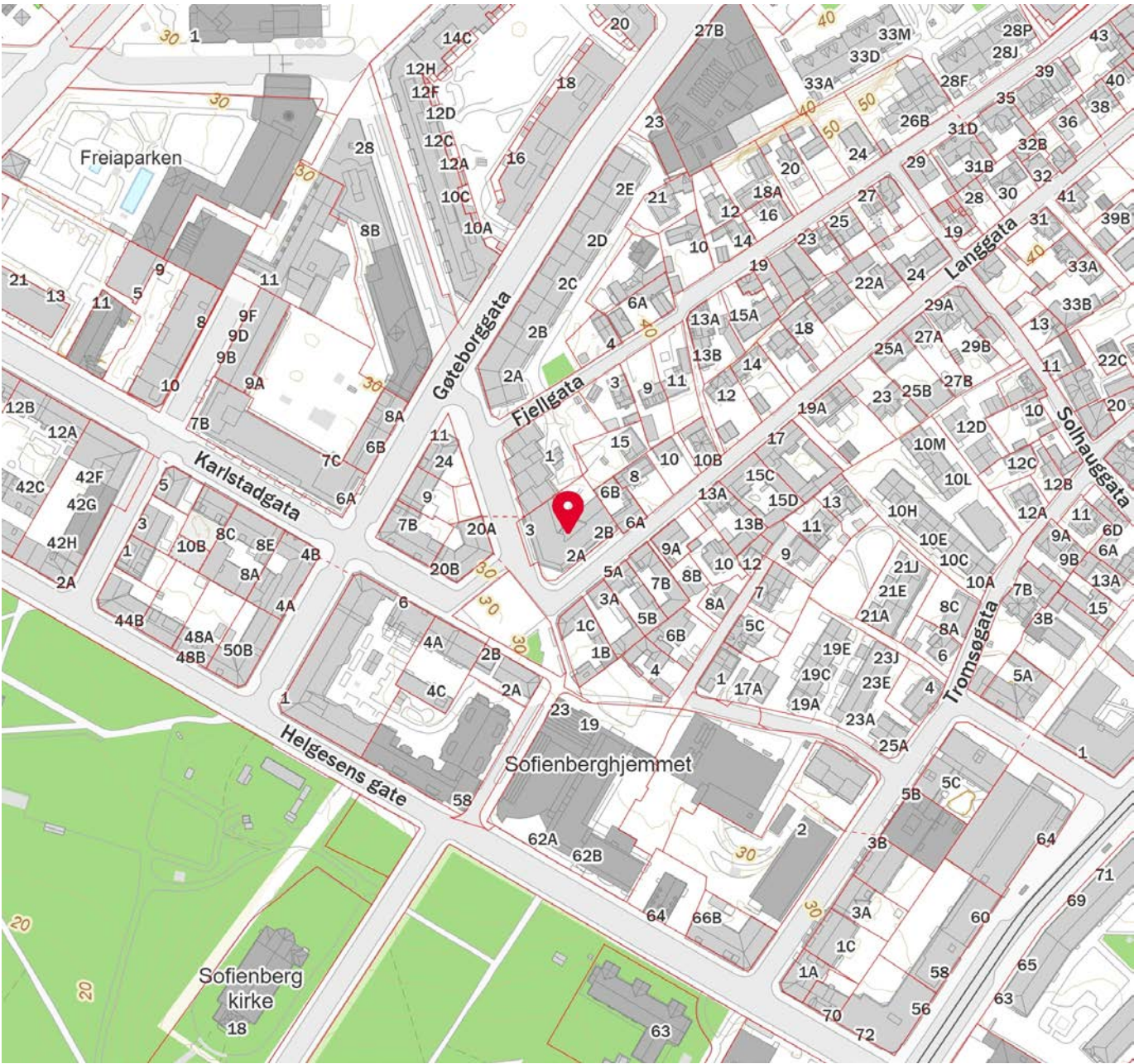
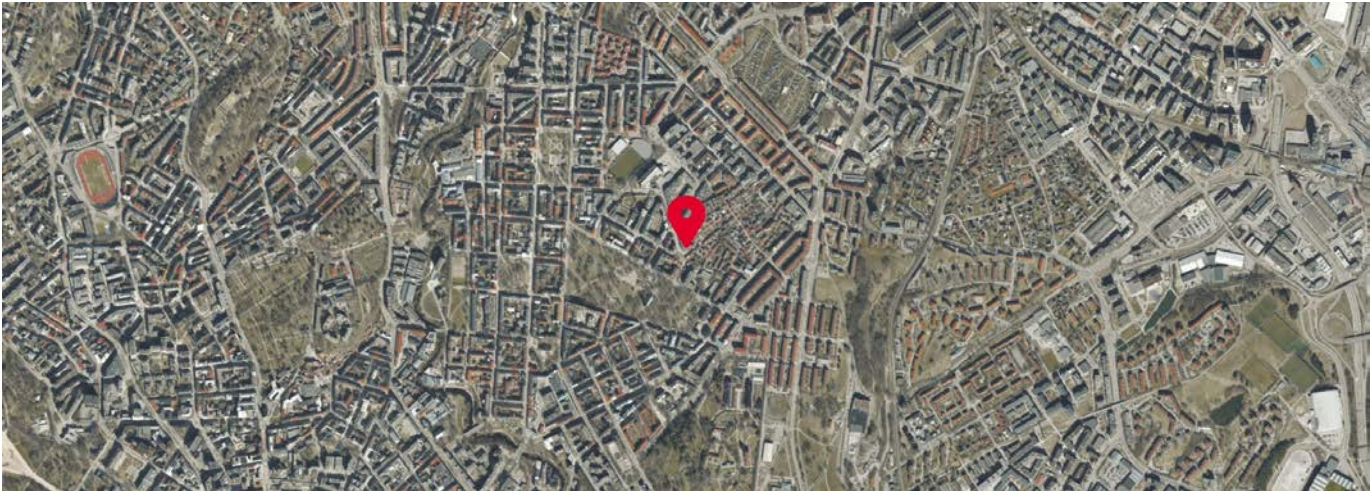


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Langgata 2B
0566 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre