RUBINA RANAS GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Rubina Ranas gate 9, 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 452, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25102

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Utkast

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 7.etasje med stor balkong.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på baderommet.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 58 m².
Fliser på betongdekke.
Utvendig stikkontakt på vegg.
Terrassevarmer er montert.
Utvendig, uisolert bod med liggende kledning på ca 3 m².
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Flislagt baderom fra byggeåret.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, finerte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) over benkeplate, samt spottskinne i himling.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskuffer.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

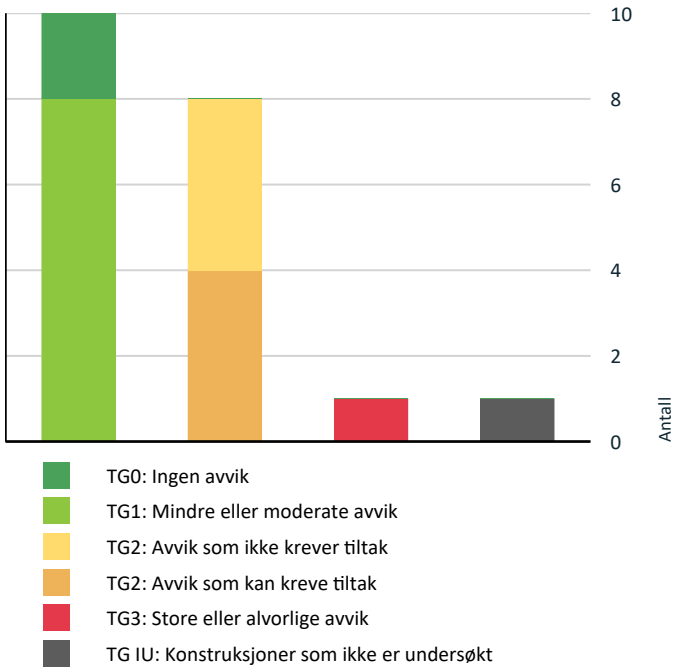
3-roms leilighet i 7.etasje med stor balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

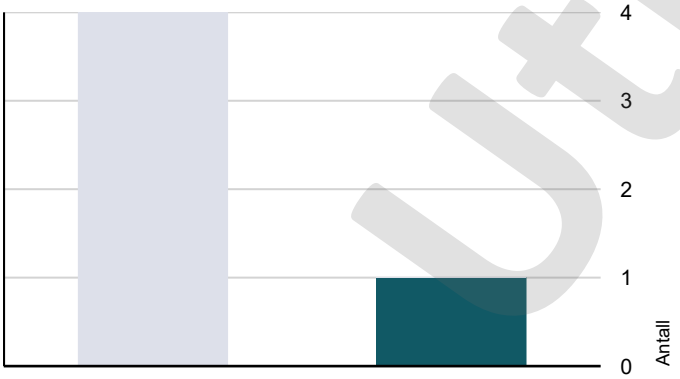
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 7.etasje med stor balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 7.ETASJE MED STOR BALKONG:



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglas fra byggeår.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeår.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 58 m².

Utkast

Tilstandsrapport

Fliser på betongdekke.
Utvendig stikkontakt på vegg.
Terrassevarmer er montert.
Utvendig, uisolert bod med liggende kledning på ca 3 m².
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 114 cm.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Flisene er ikke montert etter vanlig metode, da de er lagt løst uten bruk av verken flislim eller fugemasse.

Det er registrert råteskadet panel (sameiet ansvar ifølge eier).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende lim og fugemasse kan føre til bevegelse i flisene, økt risiko for skader, redusert levetid og potensiell fuktinntrengning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Pulverlakkerte metallplater på baderommet.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 30 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på gjennom hele rommet på soverommet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører og skyvedører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Opplegg for vaskemaskin utenfor baderom.
Eier opplyser at det er installert lekkasjevarsler i området under vaskemaskinen.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Utkast

Tilstandsrapport

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Utkast

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes
alder samt underliggende konstruksjoner.

Stedvis eldre hull i vegger (som er tettet) etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Noe slakt fall i dusjsonen sammenlignet med dagens krav.

Noe slitte flisfuger.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende
konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.
——

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til
sluk, inntil baderommet moderniseres.

Utkast

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, finerte fronter.

Utkast

Tilstandsrapport

Benkeplate i stein med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) over benkeplate, samt spottskinne i himling.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskuffer.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Utkast

Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

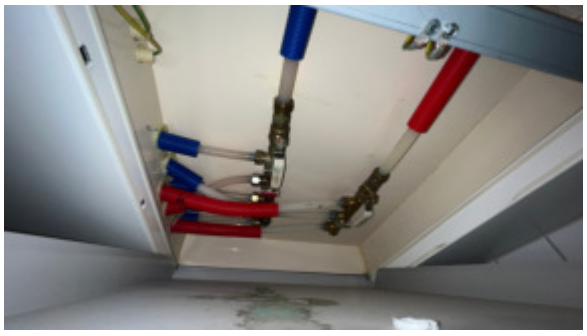
Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Lekkasjevarsler bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Avløpsrør i plast er ført i støpejern på kjøkken.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

———

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

———

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og automatsikringer.
Hovedsikring på 63 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap, men det gjøres oppmerksom på at kurssikringer mangler merking.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at gulvvarme fungerer tilfredstillende.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken (krav iht NEK).

———

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

———

Utkast

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



Utkast

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

3-roms leilighet i 7.etasje med stor balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	77			77	58
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	**77**	**5**			**58**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré, To soverom, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkogen er målt til ca 58 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5 m².

Boden er merket med bod nr 1174

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Parkeringsplassen ble målt til ca 13,2 m².
Plassen er merket med nr 163.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Utkast

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke besvart oppdragsbekreftelsen som er sendt ut i forkant av befaringen.
Undertegnede har derfor ikke kunnskap til dette punktet utenom det som ellers er beskrevet i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 7.etasje med stor balkong:	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kim Kristian Humborstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	452		43	519 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rubina Ranas gate 9

Hjemmelshaver
Humborstad Kim Kristian

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0702

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger ideelt til i det ettertraktede Teaterkvartalet på Grønland. Rett utenfor finner du Teaterplassen, hvor du kan nyte et variert utvalg av restauranter og aktiviteter som shuffleboard, bordtennis og dart på nye Grønland Gym. For en utepils kan du besøke det koselige Oslo Mekaniske Verksted.

Fra Teaterkvartalet er det kort vei til Bjørvika og Oslobukta via gangbroen, områder som har blitt populære destinasjoner med gode grunner. Her finner du restauranter som The Vandelay, Kumi og Sumo, samt det kjente donutbakeriet Talormade, som tiltrekker besøkende fra hele byen.

Området er også kjent for sitt rike kunst- og kulturliv, med Operaen og Munch-museet i nærheten. Deichman Bjørvika, kåret til verdens beste folkebibliotek, ligger like ved Operaen, og tilbyr fantastiske fasiliteter. Ved Operaen finner du også Opera-stranda, som byr på gode bademuligheter for både store og små, samt badstuflåter som forlenger badesesongen. Det er flere muligheter for leie av kajakker og SUP, og det er kort vei til Sørenga med sine trendy spiseplasser og populære Sørenga Sjøbad.

Dette området er virkelig en hotspot med sitt mangfold av kultur, matopplevelser og rekreasjonsmuligheter, alt innen gangavstand fra leiligheten.

Om tomten

Felleseie tomt på ca 519 m², i følge Norges Eiendommer.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk fra over 8 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Bygning oppført i 2007 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasader består av ventilert puss-system og utfyllende vegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med panel.
Flatt tak tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

Rammetillatelse - 06/10-2005
Igangset.till - 14/11-2005
Ferdigattest - 26/02-2010
Midl.brukstill. - 12/09-2007
- I følge Norges Eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Boligopplysninger:

Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)		**Vår ref.:**	481/43	**Fødselsdato eier:**	04.08.1985
Rubina Ranas gate 9		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO		**Eiere:**	Kim Humborstad		
Organisasjonsnr:	996 291 278	**Seksjonsnr:**	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 131**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	127
	Renter og avdrag	170
	Felleskostnader	3 363
	Fjernvarme	1 975
	Kabel-TV/Bredbånd-tillegg	496

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	5 855	Gjeld siste årsoppg.:	6 254
Klient ajourf. lån:	217 313,80	Klient gj. s. årsoppg.:	204 533

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136582826, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 20.05.2025: 191 495

Andel av saldo: 5 856

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2028)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Snorre Eide
Adresse:	Rubina Ranas gate 9
Postnr/-sted:	0190 OSLO
E-post:	styret.rr9@gmail.com
Webside:	https://rubinaranasgate9.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	6 254	Andre inntekter:	1 651
Annen formue:	45 039	Utgifter:	518		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	230/452		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	519

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160699

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.09.2007	Første innflytting:	01.12.2007	SSBnr:	H0702

Boligopplysninger:

Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)	**Vår ref.:**	481/43	**Fødselsdato eier:**	04.08.1985	
Rubina Ranas gate 9	**Type:**	Eierseksjonssameie			
0190 OSLO	**Eiere:**	Kim Humborstad			
Organisasjonsnr: 996 291 278					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	11172	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4	BRA	74
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

NØKLER, SKILT
Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF ved å sende e-post til firmapost@obf.no. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler.
Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester pr e-post, kemali@vaktmesterandersen.no. Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

PARKERING
Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger.
Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia (tidl. Get) som leverer kabel-tv og bredbånd. Telia har kundesenter nr 29 40 50 50, men har også chat på hjemmesiden. I avtalen er også Telia Box inkludert. Dersom det er ønskelig å bestille en Telia box, kontakt leveransesupport på tlf: 20 90 60 50. Dekoder blir sendt i posten til nærmeste postkontor kostnadsfritt. Beboer må selv ta kontakt med leveransesupport for å få Telia box tilsendt. Du kan også få den utlevert i en Teliabutikk.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING
Styret anmoder alle som leier ut om å melde fra om dette til OBF v/firmapost@obf.no, samt når leieforholdet opphører, slik at registrerte utleieforhold til enhver tid er á jour.
Etter eierseksjonsloven § 24 følger det at:
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Disse bestemmelsene gjelder også hvis leietaker leier ut til andre; Airbnb, Bjørvika Apartments osv.

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, er det vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt kontrollere at utstyret er i orden.
Sameiet er ansvarlig innen fellesområder og har inngått avtale med Norsk Brannvern, som gjennomfører internkontroll og kartlegging av brannsikkerheten i boligsameiet en gang årlig. De kontrollerer også utstyret i hver leilighet og bytter batteri i røykvarsler.

Boligopplysninger:

Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)	**Vår ref.:**	481/43	**Fødselsdato eier:**	04.08.1985
Rubina Ranas gate 9	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Kim Humborstad		

Organisasjonsnr: 996 291 278

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste ved Vaktmester Andersen AS.
Vaktmesterens navn er Kemali Sahin og kan kontaktes på e-post: kemali@vaktmesterandersen.no og tlf 454 88 979 (i arbeidstiden, 8-15). Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for sameiets regning ut over det rutinemessige.
Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Bjerkan Renhold AS. Rengjøringen skjer 3 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal i vintermånedene og 2 ganger pr. uke i sommermånedene. Det utføres i tillegg en hovedrengjøring av fellesarealene pr år.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR

RUBINA RANAS GATE 9 SAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 10.03.2021

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1 . INNLEDENDE BESTEMMELSER § 1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Rubina Ranes gate 9 Sameie og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.07.2009.

Sameiet omfatter eiendommen Rubina Ranas gate 9 med Gnr 230, Bnr 452 i Oslo kommune. Sameiet består av 45 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.07.09.

Seksjon 3-6 har tinglyst tilleggsdel på tomt til sine seksjoner jfr. seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.07.2009.

Seksjon 3-6,10-13,17-20, 24-27, 31-34 og 38-45 har balkonger tinglyst som tilleggsdel til bolig jfr. seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.07.2009.Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem av følgende vell og seksjonseier, hvor Sameiet gjennom medlemskapet innehar de rettigheter og plikter som følger av avtaler, vedtekter og andre lovlige vedtak, og den enkelte seksjonseier representeres ved Sameiets styre, eller den Sameiets styre måtte utpeke:

a) De nye Grønlandskvartalene Vel som er opprettet med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utomhus-arealer tilhørende borettslag og seksjonseier i Grønlandskvartalene herunder utearealet.

b) De nye Grønlandskvartalene garasje-sameie som er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre felles-anliggender for garasjeanlegget under byggene i De nye Grønlandskvartalene.

c) Driftssameiet de nye Grønlands-kvartalene fjernvarme li som står som abonnent hos leverandøren av temvarme til medlemmene samt å administrere dette kundeforholdet, herunder å fordele kostnadene ved bruk av fjernvarme.

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke

skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Seksjonseierne plikter også å overholde vedtektene for de vell og seksjonseier nevnt i § 1.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted. Utleie av seksjon skal meldes styret for registrering. Plikten påhviler utleier.

Ved overdragelse eller utleie plikter overdrageren/utleieren å informere erverver eller leietaker om de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler herunder også vedtekter og regler gitt av vell og seksjonseier nevnt i § 1.

§ 2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Ved overdragelse plikter utleieren å informere leietakeren om de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler herunder også vedtekter og regler gitt av vell og seksjonseier nevnt i § 1.1.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Andre brukere skal ikke unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyret fastsettes av årsmøtet.

Kostnader til kabel-tv fordeles likt mellom seksjonseierne pr enhet.

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

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

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med for-greiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

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

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret

§ 4.3 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseieren selv dekke med forsikring.

§ 4.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 5. STYRET

§ 5.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 5.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 6. ÅRSMØTET

§ 6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6.2 Ordinært årsmøte

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

Årsmøtet skal om mulig avholdes i forkant av årsmøter i vell og sameier, nevnt under § 1.1, slik at Sameiet kan gi signaler hvordan styrets representant skal stemme på disse årsmøtene.

§ 6. 3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 6.4 Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.1.

§ 6.5 Saker som årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) behandle budsjett

d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet. Saker som det er kjent at skal behandles i vellene nevnt i § 1.1 bør diskuteres eller behandles i årsmøtet i sameiet slik at styret i sameiet stemmer i henhold til seksjonseiernes samlede interesser.

§ 6.6 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

§ 6.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

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

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas lodd-trekning.

§ 6.8 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 6.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6.10 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren her bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.§ 6.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6.12 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§7. REVISJON OG REGNSKAP

§7.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 7.2 plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Sameiets (statsautoriserte eller registrerte) revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 9. MISLIGHOLD

§ 9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 eller senere eierseksjonslov.

Husordensregler for Sameiet Rubina Ranas gt. 9

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Ta med ansvar for skifte av røykvarslere

1. ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, eventuelle leietakere og besøkende gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Skade som påføres bygningsmassen, gjenstander eller fellesarealer, må erstattes av den eller de som forvolder skaden.

2. RO OG ORDEN

Det skal være allmenn ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Nabovarsel om oppussing og selskaper kan henges opp på fellestavla i oppgangen.

Unngå støy i egen leilighet, fellesarealer og uteområder. Husk at det kan være lurt å ha dører og vinduer igjen for å minske støyplagene for andre.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager mellom kl 07.00 og 21.00 og i helgen mellom kl. 10.00 og kl 18.00. På andre helligdager er sjenerende støy ikke tillatt.

Regelmessig virksomhet, som for eksempel musikkundervisning og annet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

3. DYREHOLD

Dyrehold må ikke være til urimelig sjenanse for andre beboere.

4. UTEAREALER – LEKEPLASSER – PARKERING

Sameier plikter å rydde opp etter seg både i ute- og innearealer. Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader gir borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Kjøring og parkering utenfor blokka er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste. Respekter skiltingen i området.

5. FELLESAREALER

Barnevogner, sykler, ski, sko og skostativ o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det kan utgjøre en fare ved brann eller strømbrudd. I tillegg vil det hindre vasking av gangen. Sykler kan låses til stativer i bakhagen.

Slukk alltid lys og lås kjellerdørene

6. KILDESORTERING – AVFALL

Søppel skal ikke oppbevares på balkonger eller i oppgangen. Restavfall, papp og papir skal plasseres i dertil egnet søppelcontainer i søppelrom. Returpunkter for glass og metall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Kontakt vaktmester for å bli kvitt annen type avfall, mot betaling.

Sist endret 18. mars 2012

7. LEILIGHET, BALKONG OG KJELLERBOD

Hold avtrekksventiler over vinduene åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Avtrekksventilene skal rengjøres med jevne mellomrom, se vedlikeholdspermen til leiligheten.

Tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet på badet.

Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte som er egnet for det felles avtrekkssystemet.

Sett ikke opp markiser, le-vegger, eller lignende før styret har samtykket. Utvendige persienner er ikke tillatt. Parabolantenner må ikke monteres fast i veggkledning eller balkonggulv. Det er ikke anledning til å male vegger/tak på verandaene i avvikende farger.

For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid festes på innsiden av rekkverket på balkongene.

Ved grilling på balkonger skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes.

Strømkursene i kjellerbodområdene er ikke dimensjonert til å håndtere frysebokser. Dette er derfor dessverre ikke tillatt.

Vi oppfordrer beboerne til å tenke miljø og kostnader og unngå å "fyre for kråka".

Beboere som røyker fra egen balkong/terrasse, må ikke kaste sigarettsneiper m.m. ned på underliggende balkonger/terrasser, markiser og fellesområder. Sigarettsneiper kan ødelegge markiser, med dertil erstatningsansvar og forårsake brann- og personskade. Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller i andre felles inneområder.

Det er montert røykvarsler i hver leilighet. Det anbefales å skifte batteri og rengjøre (støvsuge) røykvarsleren årlig.

8. PLIKTER – MISLIGHOLD

Alle beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som misligholdt. Ved vesentlig misligholdt, og etter advarsel fra sameiet, kan sameiet pålegge eieren å selge boligen.

Styret

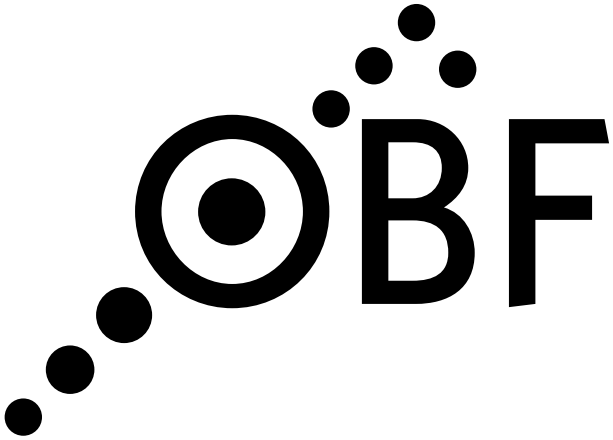
Rubina Ranas gate 9
Sameie (Bygg 11)

Årsmøte 2025

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Mandag 07.04.2025,
kl 19:00

Sted: Teams


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.rr9@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11) mandag 07.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 388 754 557 289
Passord: jJ7Td2KF

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Mandag 07.04.2025, kl 19:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 112 095

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Pågående vedlikehold

To pågående prosjekter hvor Vaktmester Andersen er utførende:

1) Utskiftning av vinduer og balkongdører i enkelte leiligheter
2) Oppussing av fellesarealene: nye fliser og maling av alle flater i alle etasjer.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Torstein Kinn (Stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Frank Helge Skarpnes

Styrets innstilling: Styret innstiller Karianne Eull som styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Karianne Eull (stiller ikke til gjenvalg)

Styrets innstilling: Torstein Kinn

5.4 Valg av representant i DNG Vel

Styreleder ber om fullmakt til å representere eller delegere representasjonsrett for sameiet i årsmøtene til DNG Vel, DNG Garasjesameie og DNG Fjernvarme II.

Forslag til vedtak: Styreleder gis fullmakt til å representere eller delegere representasjonsrett for sameiet i årsmøtene til DNG Vel, DNG Garasjesameie og DNG Fjernvarme II

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 21.03.2025

Styret i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Styreleder, Snorre Eide
Styremedlem, Torstein Kinn
Styremedlem, Frank Helge Skarpnes
Varamedlem, Karianne Eull

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Snorre Eide
Styremedlem, Frank Helge Skarpnes
Styremedlem, Torstein Kinn
Varamedlem, Karianne Eull

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.rr9@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11) er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996291278. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 45 boligenheter og ingen andre enheter. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Sameiet har en egen portal på Naborom; rubinaranasgate9.naborom.no/ Denne er tilgjengelig for alle andelshavere og inneholder praktisk info både for andelshavere og leieboere. Portalen brukes også som en elektronisk oppslagstavle, så det er viktig at andelshavere legger inn evt leieboere som trenger å få informasjon. Oppskrift på hvordan man legger inn andre finner du på Naborom.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste ved Vaktmester Andersen AS.

Vaktmesterens navn er Munir Aziz og kan kontaktes på e-post: munir@vaktmesterandersen.no og tlf 467 07 114 (i arbeidstiden, 8-15). Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for sameiets regning ut over det rutinemessige.

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Rom AS. Rengjøringen skjer 3 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal i vintermånedene og 2 ganger pr. uke i sommermånedene. Det utføres i tillegg én hovedrengjøring inkl. boning av fellesarealene pr år.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbånd. Telia har kundesenter nr 29 40 50 50, men har også chat på hjemmesiden. I avtalen er også Telia Box inkludert. Dersom det er ønskelig å bestille en Telia box, kontakt leveransesupport på tlf: 20 90 60 50. Dekoder blir sendt i posten til nærmeste postkontor kostnadsfritt. Beboer må selv ta kontakt med leveransesupport for å få Telia box tilsendt. Du kan også få den utlevert i en Teliabutikk.

Nøkler, skilt

Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler.

Nøkler til portene i bakgården bestilles ved å sende epost til firmapost@obf.no.

Våren 2023 ble det installert digitale nøkler i samtlige utgangsdører og til søppelrom. Det er samme leverandør som garasjelaget har tegnet avtale med, Oslo Låsservice, slik at vi får alt på samme nøkkel. Elektroniske brikker bestilles hos Oslo Låsservice på følgende skjema: https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker

Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester pr e-post, munir@vaktmesterandersen.no. Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

For å få et enhetlig bomiljø er det kun tillatt å sette opp nye markiser med fargekode RAL 7016 (Antrasitt).

Anbefalt merke på markise er SANDATEX Sida 34 Design 107 / 515

Det er noen markiser i bygget med annen farge som stammer fra før fasaden ble renovert i 2018

Container

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri.

Det er dessverre en del som kastes feil. Det vi særlig ser er at det havner elektrisk avfall, eller farlig avfall i containerne. Det ilegges vi store ekstragebyrer for. For elektrisk avfall har vi egne containere. En del av det farlige avfallet kan leveres gratis på minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass mandager mellom 16:00 og 17:30. For info om sortering ellers henvises det til renovasjonsetatens sorteringsguide og deres nettside om hvordan kildesortere i Oslo.

Det er kun poser med matavfall, plastavfall og restavfall som skal kastes i beholderne i søppelrommet. Inventar og ting skal ikke hensettes her. Maling, løsemidler, bildekk, bygningsavfall og hageavfall skal ikke kastes i container. Dette er spesialavfall som skal leveres på gjenbruksstasjon. Merk at det ikke er tillatt å benytte sorte avfallssekker til avfall i Oslo kommune, kun gjennomsiktige sekker er tillatt.

Parkeringsanlegget

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med

rengjøring.

Utleie

Styret anmoder alle som leier ut om å melde fra om dette til OBF v/firmapost@obf.no, samt når leieforholdet opphører, slik at registrerte utleieforhold til enhver tid er á jour.

Etter eierseksjonsloven § 24 følger det at: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Disse bestemmelsene gjelder også hvis leietaker leier ut til andre; Airbnb, Bjørvika Apartments osv.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11), plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11) er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3160699.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- Sameiets bygning ble oppført i 2007.
- Det ble gjort en større oppgradering av brannvarslingsanlegg i 2014.
- I 2018 ble det utført vedlikehold av hele fasaden.
- Vifter på taket har vært skiftet løpende mellom 2017 og 2021.
- I 2020 ble ventilasjonsanlegget i hver leilighet renset, med unntak av 6 stk. som ble renset i 2021.
- I 2025 er det satt i gang arbeid med utskifting av utslitte balkongdører og enkelte vinduer, samt oppgradering av inngangsparti, og fellesarealer i trappenga og etasjekorridorer.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet 50 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, tilstandsvurdering av bygningen, gjennomgang av gjeldende avtaler, renhold, vakthold og vedlikehold av heis og fellesarealer.

12.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 453 282	2 431 695	2 467 156	2 535 618
Sum		**2 453 282**	**2 431 695**	**2 467 156**	**2 535 618**
Sum		**2 453 282**	**2 431 695**	**2 467 156**	**2 535 618**
Forretningsførsel og revisjon	2	107 129	117 238	119 042	117 000
Lønn og honorar	3	124 175	91 155	124 175	127 900
Vedlikehold	4	74 688	187 493	225 000	200 000
Eksterne tjenester	5	559 413	424 656	415 088	444 200
Kabel-tv og bredbånd		239 452	249 012	250 020	268 000
Forsikring		62 467	85 703	65 000	67 000
Kommunale avgifter		381 829	327 614	380 700	431 638
Brensel og strøm		415 236	567 834	670 000	670 000
Andre driftsutgifter	6	41 493	21 257	40 000	40 000
Sum		**2 005 881**	**2 071 962**	**2 289 025**	**2 365 738**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**447 401**	**359 733**	**178 131**	**169 880**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**447 401**	**359 733**	**178 131**	**169 880**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	53 986	23 957	0	0
Rentekostnad	8	16 949	19 288	16 287	13 320
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**37 037**	**4 669**	**-16 287**	**-13 320**
Årsresultat	**9**	**484 438**	**364 402**	**161 844**	**156 560**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-49 708	-46 808	-49 938	-53 364
Vedlikeholdsfond		-160 544	285 315	-100 000	-100 000
Andre endringer i disponible midler	9	160 544	-285 315	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**434 730**	**317 594**	**11 906**	**3 196**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 092
Forskuddsbetalte kostnader	10	136 511	127 498
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 255 605	687 123
Innestående på særvilkår	11	373 962	359 505
Sum omløpsmidler		**1 766 077**	**1 178 218**
SUM EIENDELER		**1 766 077**	**1 178 218**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		401 667	-123 279
Vedlikeholdsfond		373 962	534 505
Årets resultat	9	484 438	364 402
Sum egenkapital		**1 260 066**	**775 629**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	204 533	254 241
Sum langsiktig gjeld		**204 533**	**254 241**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 892	8 769
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandørgjeld		166 412	57 950
Påløpne renter		80	1 490
Annen kortsiktig gjeld		120 084	80 140
Sum kortsiktig gjeld		**301 478**	**148 349**
Sum gjeld		**506 011**	**402 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 766 077**	**1 178 218**

Oslo 31.12.24
Styret i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Sted:_____, dato:_____

Snorre Eide	Frank Helge Skarpnes	Torstein Kinn
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 257 480	1 257 456	1 257 417	1 319 807
3605 Leieinntekter fellesarealer	54 494	65 859	68 494	56 128
3606 Vedlikeholdstillegg	50 004	50 004	50 000	50 000
3607 Renter og avdrag	66 228	63 528	66 225	66 683
3612 Inntekt kabel-tv	250 020	219 780	250 020	268 000
3617 Fjernvarmetillegg	775 056	775 068	775 000	775 000
Sum	**2 453 282**	**2 431 695**	**2 467 156**	**2 535 618**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 389	11 219	10 690	7 000
Forretningsførerhonorar	76 470	75 336	78 352	80 000
Annen regnskapsførsel	26 270	30 683	30 000	30 000
Sum	**107 129**	**117 238**	**119 042**	**117 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	108 830	79 890	108 830	112 095
Arbeidsgiveravgift	15 345	11 265	15 345	15 805
Sum	**124 175**	**91 155**	**124 175**	**127 900**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	82 625	225 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	68 410	76 822	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	3 750	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	6 278	24 297	0	0
Sum	**74 688**	**187 493**	**225 000**	**200 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	77 111	63 936	64 000	75 000
6330 Vaktmestertjenester	93 716	62 988	67 808	67 000
6360 Renhold	169 268	164 145	163 280	168 200
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	33 300	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	66 900	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	114 732	133 587	120 000	134 000
6790 Annen fremmed tjeneste	4 386	0	0	0
Sum	**559 413**	**424 656**	**415 088**	**444 200**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6553 Lisenskostnader	2 235	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 312	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	25 691	5 144	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 747	3 995	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 925	5 925	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 495	4 882	0	0
7790 Andre driftskostnader	400	-1	40 000	40 000
Sum	**41 493**	**21 257**	**40 000**	**40 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	53 637	23 957	0	0
8059 Andre renteinntekter	349	0	0	0
Sum	**53 986**	**23 957**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.65.82826	16 949	19 288	16 287	13 320
Sum	**16 949**	**19 288**	**16 287**	**13 320**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 029 869**	**712 275**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	484 438	364 402
Avdrag langsiktig lån	-49 708	-46 808
B. Årets endring i disponible midler	**434 730**	**317 594**
C. Disponible midler 31.12	**1 464 599**	**1 029 869**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	69 790	62 467
1749 Forskuddsbetalte kostnader	66 721	65 031
Sum	**136 511**	**127 498**

Note 11 - Innestående på særvilkår

Innestående på særvilkårskonto er øremerket for vedlikehold.

Note 12 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**12136582826**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	254 241
Avdrag i perioden:	49 708
Lånesaldo 31.12:	**204 533**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136582826	5	6 339	31 695
	2	6 254	12 508
	2	5 663	11 326
	1	5 325	5 325
	6	5 240	31 440
	1	4 648	4 648
	6	4 395	26 370
	11	4 226	46 486
	5	3 296	16 480
	6	3 043	18 258

Resultat og balanse med noter for Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11).

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Styreleder	Snorre Eide (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Torstein Kinn (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Frank Helge Skarpnes (sign.)	21.03.2025



Til årsmøtet i **Rubinas Ranas Gate 9 Sameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Rubinas Ranas Gate 9 Sameie** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 484 438.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: c0d7f1c8-c6dc-4ecc-af23-de549caecda3

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 21.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: c0d7f1c8-c6dc-4ecc-af23-de549caecda3

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: c0d7f1c8-c6dc-4ecc-af23-de549caecda3

2025-03-21 14:22:23 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - dda02f67-fd58-4e56-ac4c-80e5957186a6

Document ID: c0d7f1c8-c6dc-4ecc-af23-de549caecda3

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11) mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Snorre Eide valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 112 095

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Pågående vedlikehold

Styret orienterte om pågående vedlikehold via Vaktmester Andersen:

1) Utskiftning av vinduer og balkongdører i enkelte leiligheter
2) Oppussing av fellesarealene: nye fliser og maling av alle flater i alle etasjer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Karianne Eull ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Karianne Eull (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Torstein Kinn ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av representant i DNG Vel

Styreleder gis fullmakt til å representere eller delegere representasjonsrett for sameiet i årsmøtene til DNG Vel, DNG Garasjesameie og DNG Fjernvarme II

Vedtak:

Vedtatt

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:37

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Snorre Eide 1 år igjen
- Styremedlem: Karianne Eull for 2 år
- Styremedlem: Frank Helge Skarpnes1 år igjen
- Varamedlem: Torstein Kinn for 1 år

Protokoll for Rubina Ranas gate 9 Sameie (Bygg 11)

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Snorre Eide (sign.)	07.04.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-199 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

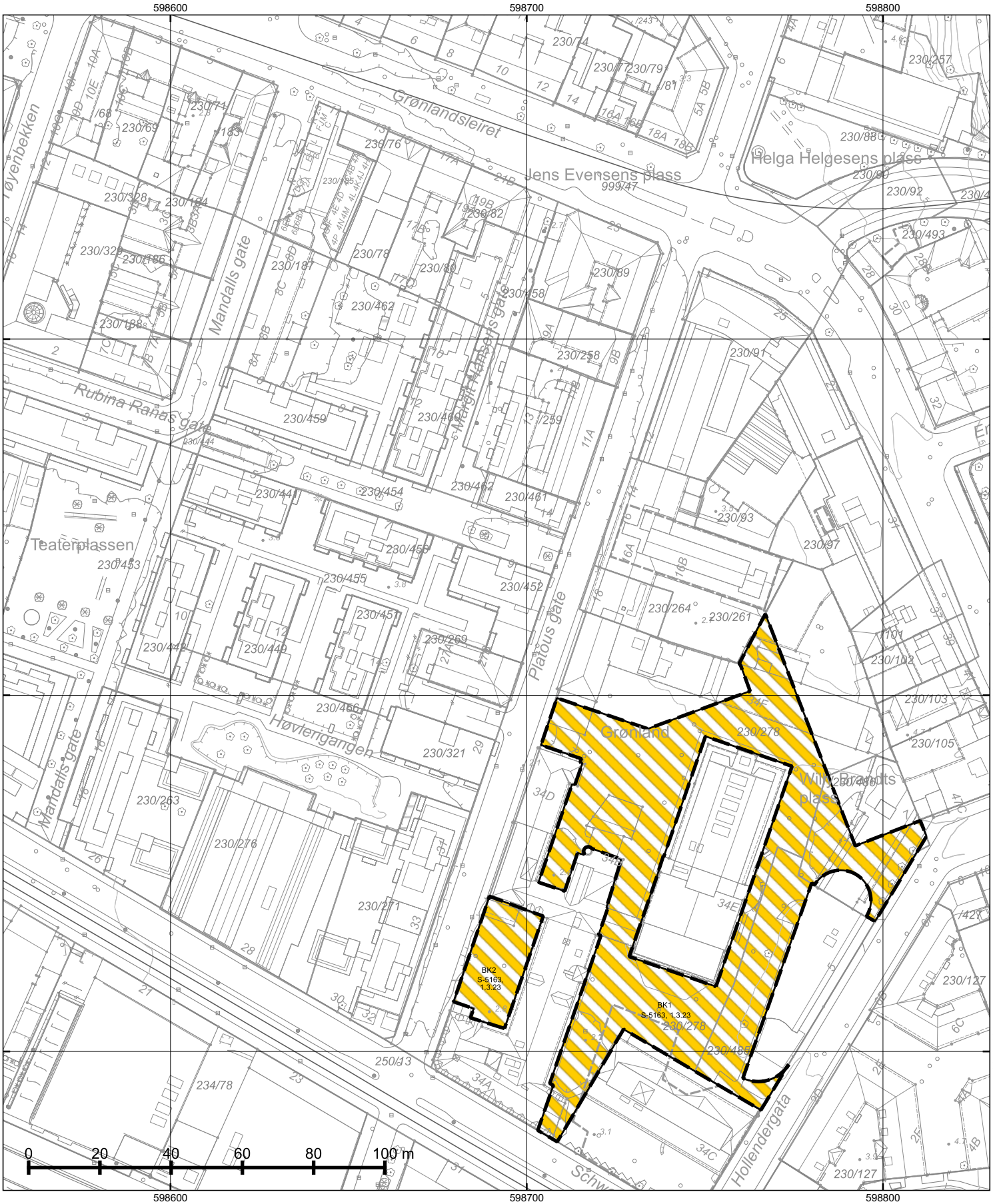
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

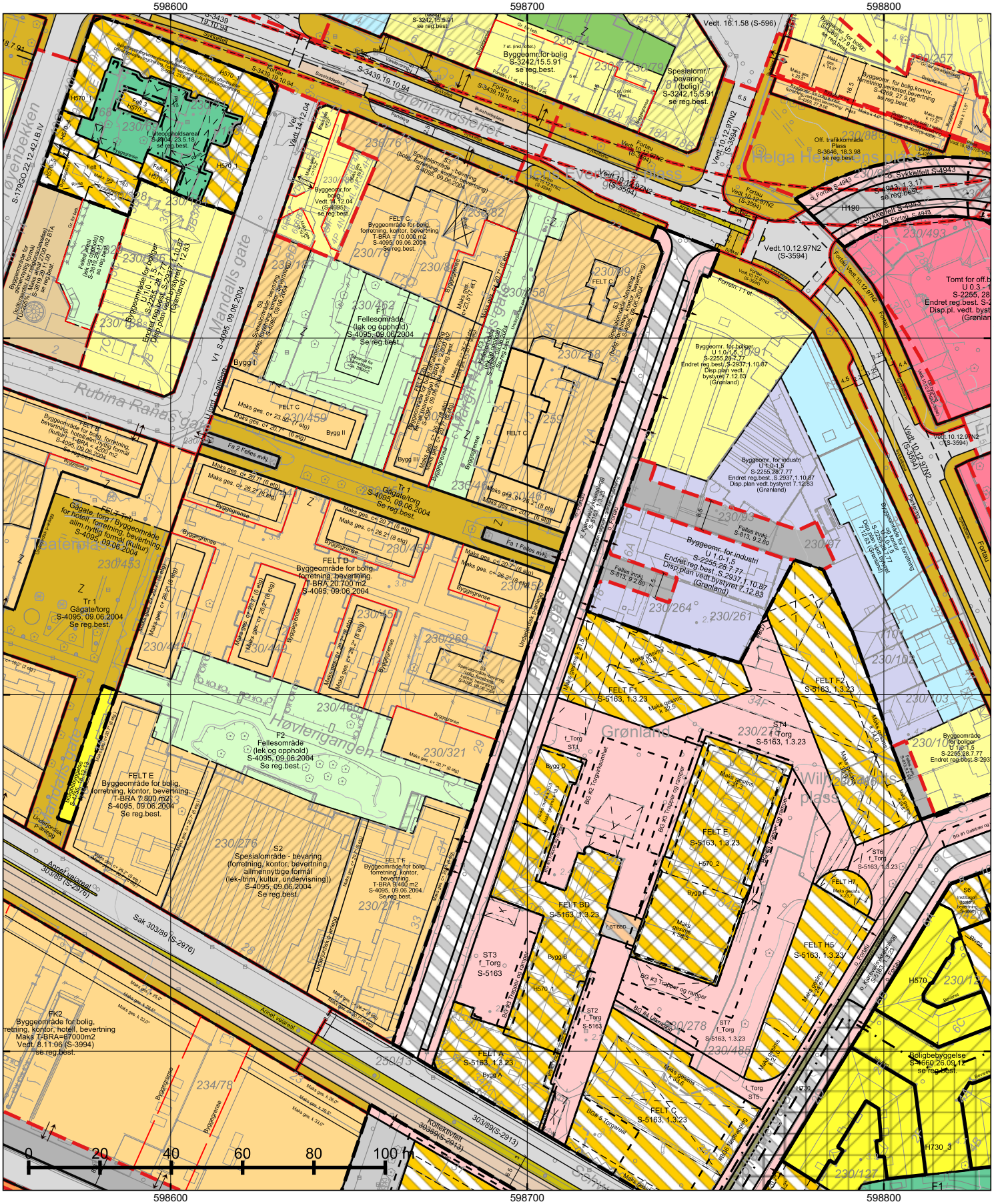
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143502/ 86512789
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Adresse: RUBINA RANAS GATE 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/452

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

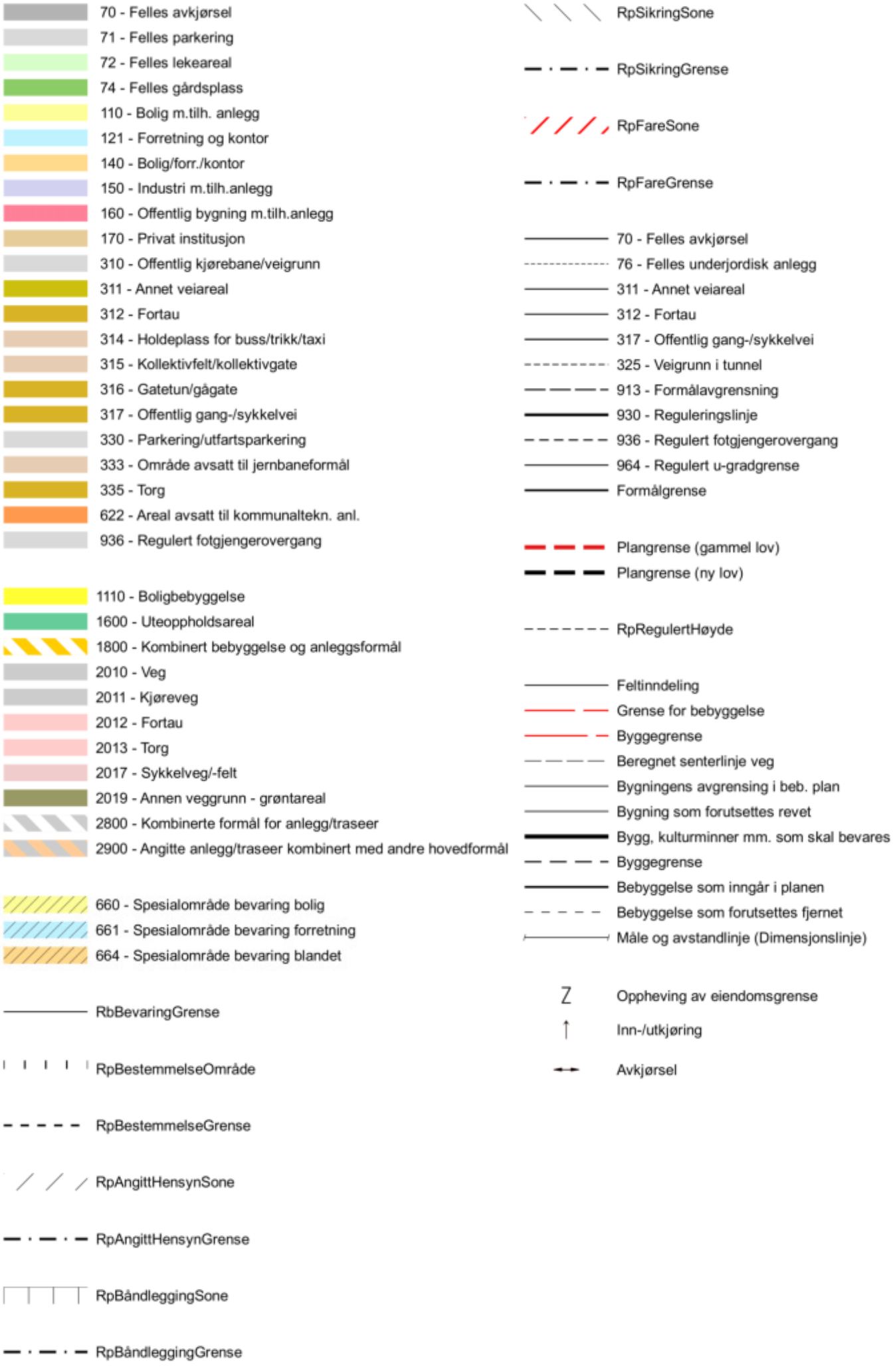
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

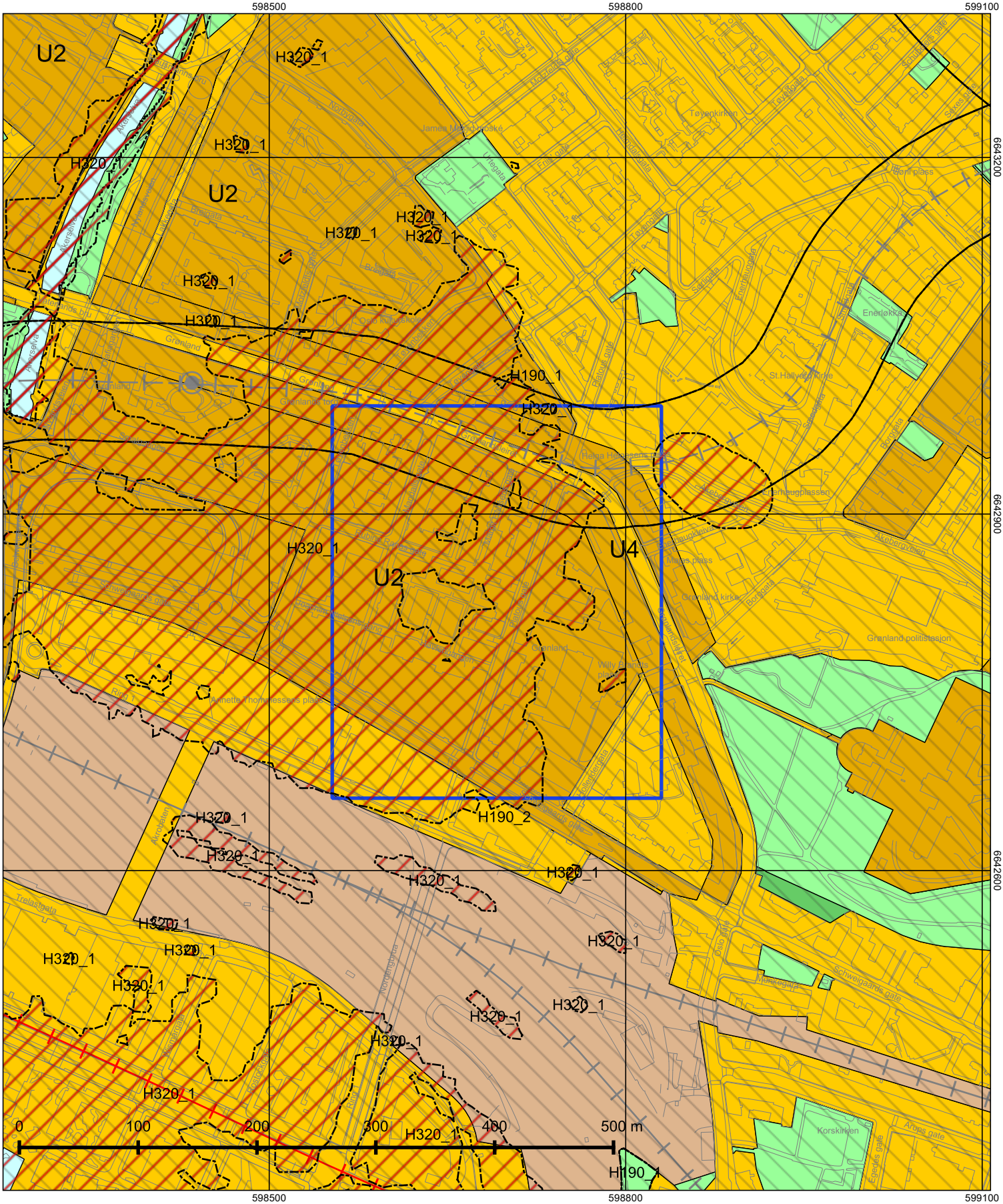
PlottID/Best.nr: 143502/ 86512789
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Adresse: RUBINA RANAS GATE 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/452

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143502/86512789
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Aasen
RUBINA RANAS GATE 9

Dato: 23.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512789
8546444

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 452

Vi viser til bestilling av 20250523 for RUBINA RANAS GATE 9.

GNR. 230 BNR. 452

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.2007.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

519 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

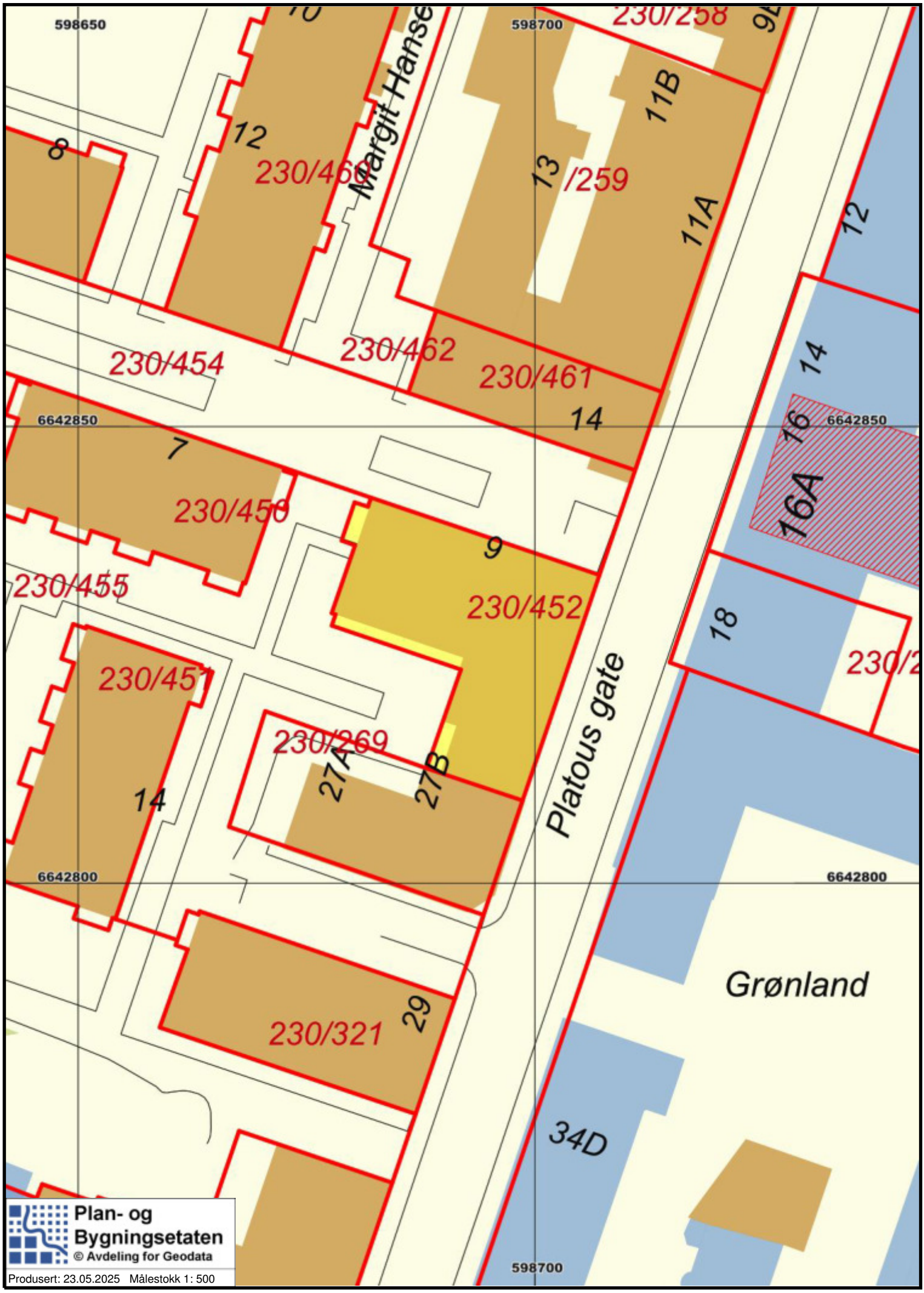
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 23.05.2025 Målestokk 1: 500

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rubina Ranas gate 9
Gnr. 230 Bnr. 452 Snr. 43 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0204

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater