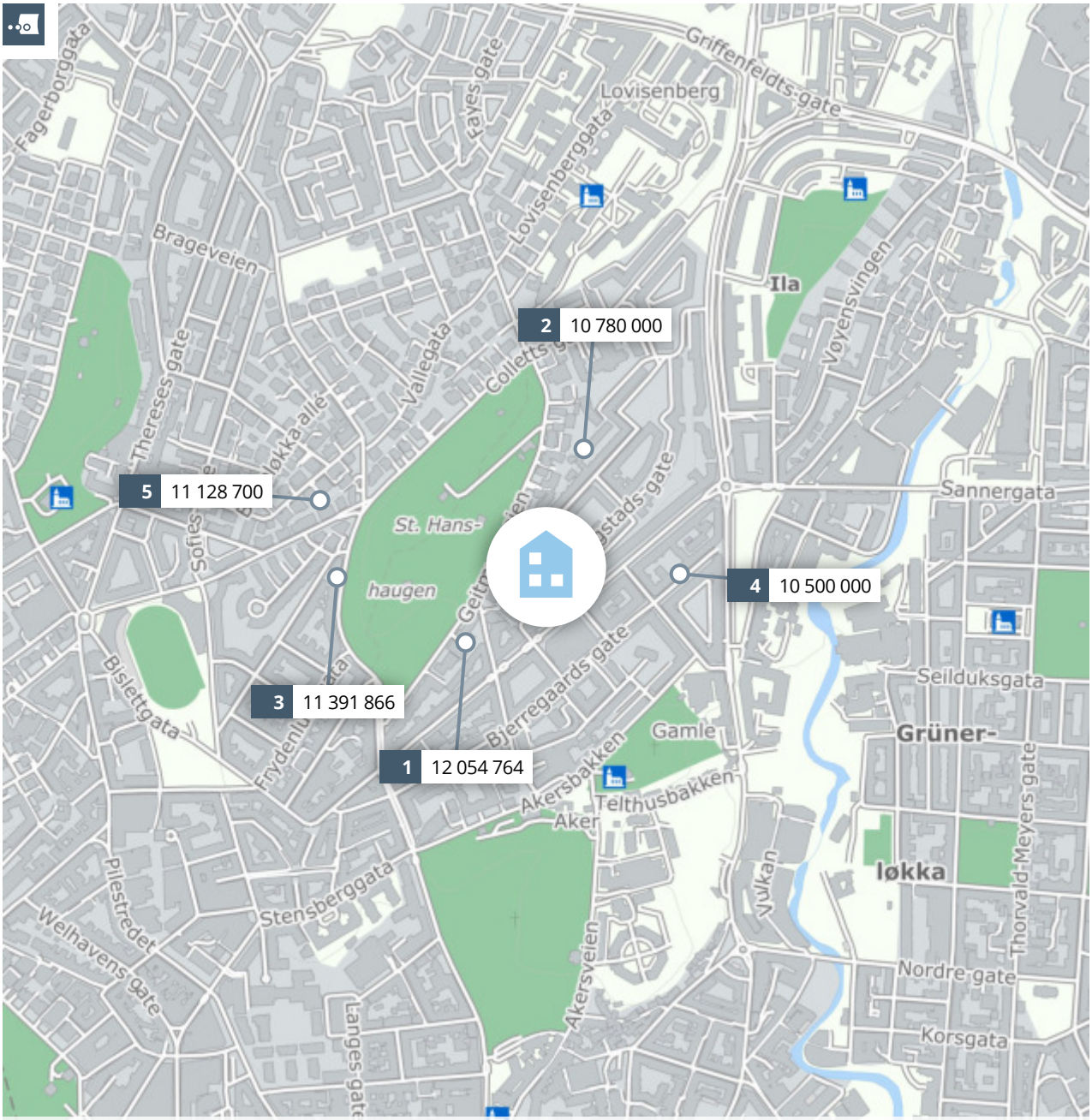
BRANDTS GATE 1

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

BRANDTS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.08.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Sylte Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aksept Eiendomsmegling AS 04.08.2023

Brandts gate 1, 0171 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 219 BNR 55 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 2

Verdivurdert til

11 000 000

-	11 000 000	102 804
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	107 m²
BRA	108 m²
Byggeår	1988

Fellesutgifter	4 868
Formue	-
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Geitmyrsveien 9 A 129 m² 1917 3. etg 2 sov	29.11.2022	10 000 000	**11 600 000**	454 764	12 054 764	**93 448**
2	Herman Foss' gate 16 B 120 m² 1899 3. etg 2 sov	10.08.2022	10 900 000	**10 750 000**	30 000	10 780 000	**89 833**
3	Ullevålsveien 61 A 109 m² 1896 2. etg 2 sov	03.05.2023	10 700 000	**11 200 000**	191 866	11 391 866	**104 513**
4	Bjerregaards gate 60 B 117 m² 1904 3. etg 2 sov	20.03.2023	10 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**89 744**
5	Eugenies gate 19 94 m² 1966 2. etg 3 sov	10.01.2023	10 700 000	**11 100 000**	28 700	11 128 700	**118 390**

Brandts gate 1 må sies å være en sjelden anledning! En stor toppleilighet over 2 plan, samt en av bydelens beste takterrasser. Leiligheten er godt vedlikeholdt og har store vinduer som slipper inn mye lys.
Her bor man på toppen i et lite og veldrevet sameie, med privat og solrik takterrasse.

5. etasje:
Entré/gang med gode garderobeløsninger, separat og romslig kjøkken, bad og stue / spisestue med peis. Fra stuen har en tilgang til 2 soverom samt ett kontor.
Trapp opp til 6.etasje med stue, innvendig bod og utgang til takterrassen.

Takterrassen har 360 graders utsikt over byen, utover Oslofjorden, oppover til parken og ikke minst, sol fra morgen til kveld.

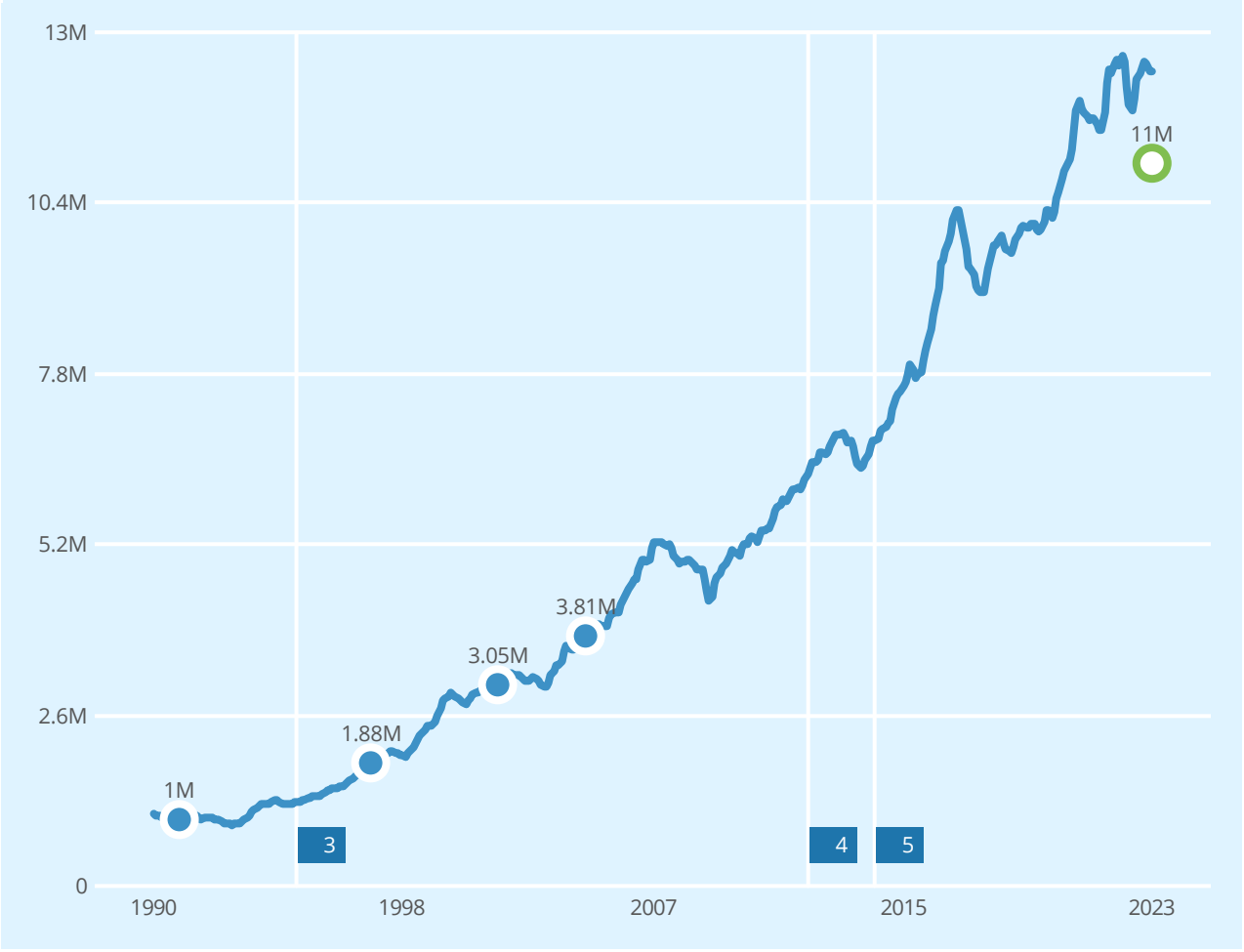
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2004	03.11.2004	28.12.2004	3 580 000	3 750 000	57 000	3 807 000	6
19.12.2001		19.12.2001	-	3 050 000	-	3 050 000	
26.09.1997		26.09.1997	-	1 880 000	-	1 880 000	
27.05.1991		27.05.1991	-	1 000 000	-	1 000 000	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det var et annet marked enn dagens situasjon

Leiligheter til salgs i ILA RODE 2 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

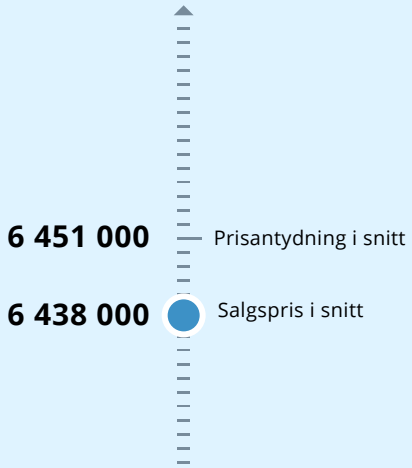


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

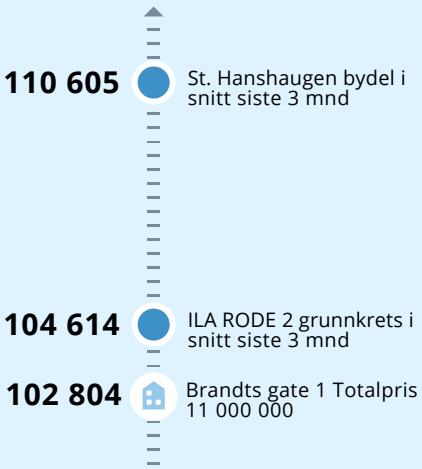


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Brandts gate 1, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 55, snr. 11

Areal (BRA): Loftsleilighet over 2 plan og takterrasse. 108 m²



Befaringsdato: 31.07.2023 **Rapportdato:** 04.08.2023 **Oppdragsnr.:** 20856-23246 **Referansenummer:** XM1008

Autorisert foretak: Taksator AS

Gyldig rapport
04.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Loftsleilighet over 2 plan med takterrasse og 2 soverom.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.
Modernisering må/bør påregnes på sikt.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i bod.

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål fra 2023.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2002, i regi av forrige eier.
Gulvmontert klosett og dusjsone med glassbyggerstein.
Frittstående badekar.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra loftstue til takterrasse.

Leiligheten disponerer lagringsloft og en utebod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Loftsleilighet over 2 plan og takterrasse.

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
5. Etasje	92	92	0
Loft	16	15	1
Sum	**108**	**107**	**1**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

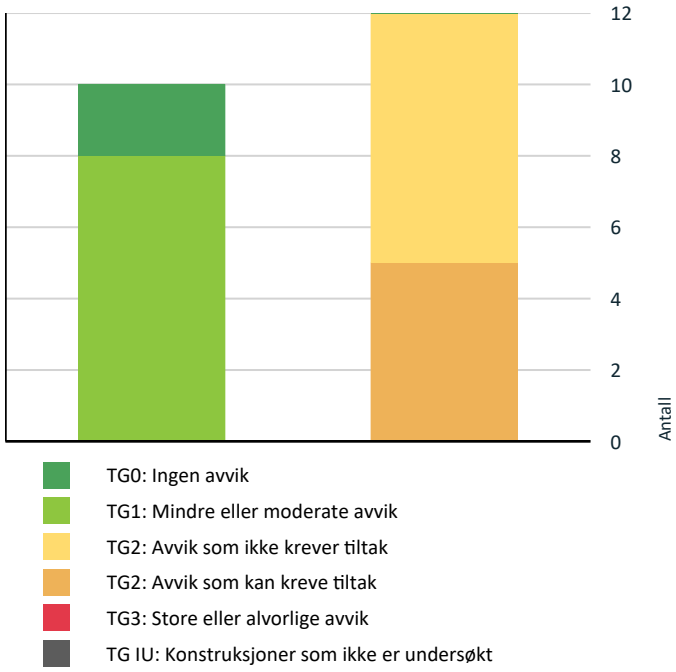
Loftsleilighet over 2 plan og takterrasse.

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

I henhold til byggetegninger fra 1988.
- tidligere bod er gjort om til kontor.
- det er etablert omkledningsrom med adkomst via entrè/gang.
- det er etablert bod og loftsstue i loftetasjen, er kalt vinterhage på tegningen.

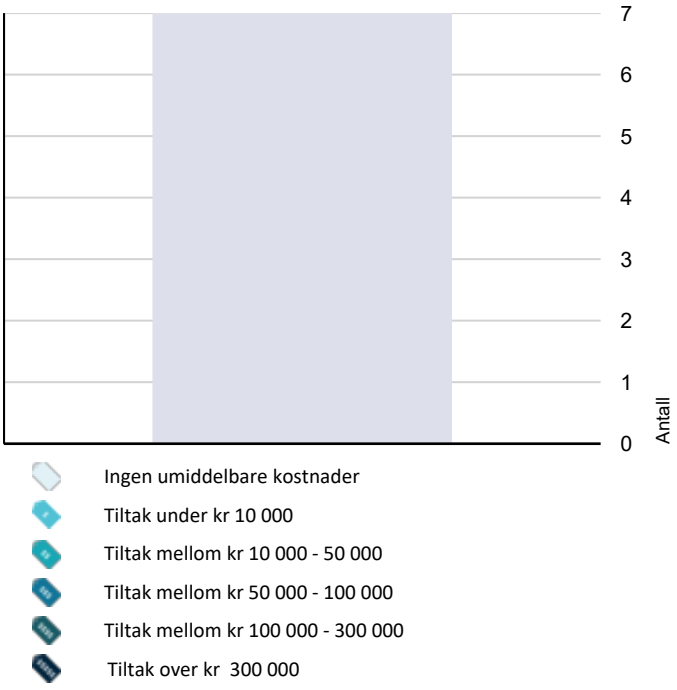
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom 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. 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 låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for og avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Loftsleilighet over 2 plan og takterrasse.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist andre avvik:

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.

–

Det er ikke montert noe rekkverk på det øverste nivået på terrassen.
Det anbefales å montere rekkverk rundt hele det øverste nivået, lett tilgang fra nivå til taket.

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist en sprukket gulvflis ved dør.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de vinduer/dør er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

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

På befaring ble det påvist ett avvik på 20 mm i gang, kjøkken, stue og 1 soverom.
På befaring ble det påvist ett avvik på 30 mm på ett soverom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

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.

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

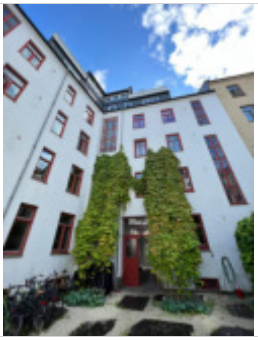
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved oppføring av bereder. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tilstandsrapport

LOFTSLEILIGHET OVER 2 PLAN OG



Byggeår
1903

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging	Innredning av loftsetasjen, ferdigattest foreligger med dato: 27.01.1998.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988-1989.
Gjelder vinduer i entrè/gang, kjøkkenet og loftsstue (dør,vindu)

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de vinduer/dør er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Nyere vinduer

TG 1

Vinduer med trerammer og isolerglass, opplyst å være byttet i 2020 i stuen.
Velux vinduer på soverommene er opplyst å være bytte i 2020.
Velux takvindu på kontor og ett fast karm takvindu på ett soverom, opplyst å være fra 2004.

–

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

–

Faktura for montering av vinduer er forelagt, arbeid utført av: Bygg og Glass AS

Dører

TG 2

Brannklassifisert entrédør og dør mot felles bodareal.
Dørene er fra 1987-1988.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra loftstue til takterrasse med to forskjellige nivåer.
Oppforet terrassegulv og rekkverk i trekonsktruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 1,09 m.

–

Det er montert markise over terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

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.

–

Det er ikke montert noe rekkverk på det øverste nivået på terrassen.
Det anbefales å montere rekkverk rundt hele det øverste nivået, lett tilgang fra nivå til taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på det øverste nivået for å unngå fallulykker.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Siste del av trappen er i malt treverk.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.

–

Bygningen ble oppført i 1903 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

5.etasje:
Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang og kjøkkenet.
Teppe i omkledningsrom.
Tregulv på kontor.
3-stavs parkett på ett soverom.
Ellers 2-stavs parkett.
Gulvvarme i entrè/gang og kjøkkenet.

Vegger:
Malt strie og glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Malt strie og glatte, malte himlingsflater.
Skråtak i stue, kontor og to soverom.

Loft:
Gulv:
Belegg i bod.
2-stavs parkett i loftsstue.

Vegger:
Malt strie.

Himling:
Malt strie, skrå tak.
Himlingshøyden ble i loftsstue målt til ca. 2,23 m.

–

På befaring ble det påvist knirk i gulv, svikt i parkett gulv, sprukket gulvflis ved omkledningsrom.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på 20 mm i gang, kjøkken, stue og 1 soverom.
På befaring ble det påvist ett avvik på 30 mm på ett soverom.

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.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

TG 1

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med innsats i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Opplyst av eier:
2013 ble 4 piper oppgradert med glidestøp, feiestiger på tak etablert.

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp mellom boligens etasjer.
Håndløper på veggen.

–

Stige i treverk til hems på kontor.

Innvendige dører

TG 2

Malte trefyllingsdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

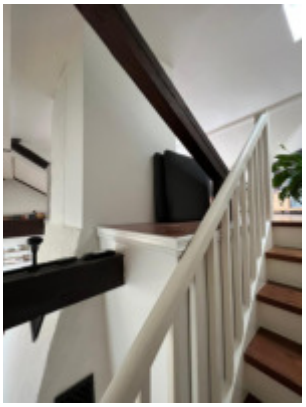
Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på kontor og ett soverom.

–

Det mangler rekkverk på loftsetasjen, mellom innvendig trapp og pipe.
Det mangler rekkverk på hems på kontor.
Det anbefales å montere rekkverk på disse stedene.

Krav til rekkverk er på 90 cm. og ikke åpninger større enn 10 cm.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet holder en normal standard fra 2002, i regi av forrige eier.
Det ble utført en sluttkontroll i 2002, med sjekk av membran, sluk, flislegging og el-rør arbeid.
Dokumentasjon foreligger for sluttkontroll.
Ellers foreligger det ingen dokumentasjon på arbeid,

Baderommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Våtrommet bør uansett moderniseres, men det er vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestmat : 100 000 - 300 000 kr.

–

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca. 20-25 år.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, 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.

–

Opplyst av eier:
Sølvkre har blitt observert ved noen anledninger på badet om natten. Har brukt feller, og redusert det betraktelig.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,19 m på det høyeste.
Noe skråtak ved badekar.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke
unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag
er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.

–

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 14 mm.
Dette er under dagens krav.

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).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist en sprukket gulvflis ved dør.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring. Ingen synlig membran.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant(bolle).
Innfelt speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Skyllekum er montert på vegg.
Dusjhjørne med glassbyggerstein, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Håndkletørker montert på vegg.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Eldre Norema kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Opplyst av eier at det er byttet benkeplate, kum og blandebatteri i 2023.

Normal og forventet bruksslitasje.
Det må/bør påregnes vedlikehold/oppgraderinger av innredning på sikt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet.

Avtrekk TG 1

Ventilator med kanal til yttervegg/tak over stekesonen.

–

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

I hovedsak vannrør av kobber.
Synlig under kjøkkenkum.

–

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør TG 2

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

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.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i bod (loftsetasjen) ca. 200 L med produksjonsår fra 2004.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved oppføring av bereder.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.
Gulvvarme i entré/gang og kjøkken.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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 entre/gang.
Automatsikringer og 15 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

På befaring ble det påvist at det magnler ett lite deksel i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

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." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

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.

–

Det anbefales på generelt grunnlagt at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   El-kontroll med dato 26.10.2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2016 og 2023 av Borck Fagerhaug elektro AS og Jon Rognlien
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Nye spotter i taket på badet i 2023. Skiftet fra glødepærer til LED. Bytte av termostat på varmekabler. Gjort av Jon Rognlien,

Tilstandsrapport

elektriker.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

_

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt 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.

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.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Loftsleilighet over 2 plan og takterrasse.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
5. Etasje	92	92	0	Entré/gang , Kjøkken , Bad , Omkledningsrom, Kontor , Stue , 2 Soverom	
Loft	16	15	1	Loftstue	Bod
Sum	108	107	1		

Kommentar

5.etasje:
Entré/gang, omkledningsrom, bad, kjøkken, kontor, stue og 2 soverom.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 102 m².

Hems på kontor med ett gulvareal på ca. 5 m².

Loft:
Loftstue og bod.
Utgang fra loftstue til takterrasse med ett gulvareal på ca. 18 m².
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 23 m².

–

Leiligheten disponerer lagringsloft i fellesdel på loft.
Gulvareal er målt til ca. 10 m², adkomst via stige.

Leiligheten disponerer en utebod i bakgård, denne er målt til ca. 5 m².

–

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
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.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom 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 og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til byggetegninger fra 1988.
- tidligere bod er gjort om til kontor.
- det er etablert omkledningsrom med adkomst via entrè/gang.
- det er etablert bod og loftsstue i loftetasjen, er kalt vinterhage på tegningen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2023	Morten Sæther	Takstingeniør
	Yngvill Imerslund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	55		11	516.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Brandts gate 1

Hjemmelshaver
Imerslund Yngvill

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0502

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Brandts Gate 1	125 / 1250	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	983080944

Felles formue
Kr. 37 966 31.12.2022

Felles gjeld:
Kr. 479 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beliggenhet

Loftsleilighet over 2 plan med takterrasse, beliggende på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka i Oslo.
Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.
Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m.
Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter. Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikksenter rett over veien.
For øvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum

Om tomten

Felles eiet tomt på 516,8 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 868, pr. md.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokker.
Bygning oppført i 1903 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

SAMEIET BRANDTS GATE 1 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983080944. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Sameiet har avtale med Telia (GET) som leverer bredbånd.

Større vedlikehold i sameiet:
2022:
Ytterdør totalrenovert. Begge dører ble demontert og skader ble reparert. Dørene ble lakkert og malt med linolje.
Utbedringer av rotteproblematikken i krypkjeller. Utført av Anticimex.
2021:
- Byggets takområde tilhørende takterrassen til seksjon 12 ble reparert. Det ble oppdaget omfattende vannlekasjer i membranen med vannfiltrasjoner til leiligheten.
- Dørlåsen til inngangsporten ble reparert. I forbindelsen ble dørsylinder med 24 tilhørende nøkler kjøpt inn og benyttes som beredskap dersom nåværende dørlås til utgangsdøren blir ødelagt.
- Vannkran i bakgården dryppet og ble reparert med interne krefter.
- Inngangsdøren er i meget dårlig stand og trenger reparasjon og overflatebehandling.
Døra er verneverdig, og vi plikter å vedlikeholde den. Styret har søkt kulturminnefond og fått innvilget midler til reparasjonen. Arbeid utføres i 2021 av FasadeEksperten.
2020:
I henhold til forskrift for brannforebyggende tiltak og brannettersyn, er det vedtatt av alle boliger skal ha mist en godkjent røykvarsler. I tillegg skal man ha manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret.
Sameiet er ansvarlig innen fellesområdene. Det er montert felles varslingsanlegg som dekker alle leiligheter, hovedoppgang, baktrapper, kjeller og loft. Fellesarealene er utstyrte med brannslukningsapparater.
Innvendige fellesområder skal ikke benyttes til lagring av beboernes eiendeler.
Det minnes om at loft, baktrappene og kjelleren er rømningsveier.
Det har tidligere vært fuktproblemer i kjelleren. Vinduene i kjellerbodene skal stå åpne i sommerhalvåret for å sikre utlufting av fukt. Det er viktig at vinduene lukkes igjen på høsten, slik at vannrørene i kjeller ikke fryser.
Gjenstander som lagres i kjellerbodene må ikke stå inntil veggene av hensyn til reduksjon av fukt og dermed forebygging av soppvekst. Nærmere regler for bruken av loft og kjeller følger av sameiets husordensregler, hvor det blant annet sies: ”Det er ikke tillatt å lagre ved i kjelleren eller på loftet, med mindre den er lagret opp fra gulvet og ut fra murvegg/trevegg.”
Historisk oversikt over rehabilitering og større vedlikehold senere år:
· 1985 – Nye stigeledninger og utbedring av gårdens elektriske anlegg.
· 1997 – Nye balkonger.
· 1999 – Rehabilitering av gårdsrom. Reparasjon av gavlvegg mot Fougstadsgate 8b.

Ellers føres det løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81989572	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	31.07.2023	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	31.07.2023	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	04.08.2023	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap	04.08.2023	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/XM1008

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92230380

Adresse	Brandts gate 1		
Postnummer	0171	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2004	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	18år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Via sameiet	**Polise/avtalenr.**	81989572
Selger1fornavn	Yngvill	**Selger1etternavn**	Imerslund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Oslo Rør og varme AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet badekar februar 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Kun nytt badekar på samme sted og samme sluk som det originale.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Pipene i sameiet ble forskriftsmessig oppgradert i 2013

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

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.08.2023

Hvis ja, beskrivelse | Noe skjevheter i gulv i stue.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Kondens under fliser på terrasse. Fliser var tidligere brukt som dekke på gulvet. Etter rehabilitering ble det lagt tregulv.

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

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

Firmanavn | RSL Bygg AS. Ing- og totalentreprenør.

Redegjør for hva som er gjort og når | Takterrassen ble totalrenovert i 2016 av RSL Ing- og totalentreprenør. Dette pga. kondens under fliser, som tidligere var brukt som materiale på gulv.

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem | Rutinemessig kontroll av el-anlegg i 2015. Det var feil på en jordfeilsbryter, som ble utbedret. Saken avsluttet.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Leilighet i 5. etasje, så ikke relevant.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.08.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Leiligheten i sameiets kjeller/underetasje (denne ligger delvis under bakkeplan) ut mot Fougstadgt. har etter en totalrenovering rundt 2007, hatt varierende problemer med rotter under gulvet, ned mot bakken (NB. Ikke inne i leiligheten).. Mulig mislykket utgraving, manglene isoleringen mot jordgulv. Sameiet har gjort tiltak for å hindre at dyr kommer inn i kjeller via grunnmur.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.08.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Imerslund, Yngvill

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.08.2023

Boligopplysninger:

Sameiet Brandts Gate 1		**Vår ref.:**	169/12	**Fødselsdato eier:**	18.11.1972
FOUGSTADS GATE 8		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0173 OSLO		**Eiere:**	Yngvill Imerslund		
Organisasjonsnr:	983 080 944	**Seksjonsnr:**	11		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: **4 868**

Fellesutgifter:	FELLESUTGIFTER	4 868

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	479
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	4 792

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Espen Wang-Naveen
Adresse:	Brandts gate 1
Postnr/-sted:	0171 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 02.08.2023

Utestående saldo: **0**

Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	479	Andre inntekter:	1 603
Annen formue:	37 966	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1901
Gårds/bruksnr:	219/55 - seksjon:11
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81989572

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1901	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	125		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	169-006	P-rom	125

Fasiliteter:

Medlem i Huseiernes Landsforbund

Budsjett 2017 Innsetting av nye brannvinduer skal dekkes av ekstraordinær innbetaling.

2019 Vil få ny internet avtale i 2019 - skal fordeles flat - tilsutning ÅM 2019

2019 Reparasjon av inngangsparti vil gjennomføres i 2019 og finansieres med en ekstraordinær innbetsaling fordelt etter brøk.

2019 Rørfornying vil gjennomføres i 2019 -dekkes trolig av vedlikeholdsbudsjett. Reparasjon av gulv i trappeoppgang vil utføres i 2020

2019 Vedtatt kr 500,- i gebyr for de seksjoner som ikke stiller på dugnad

Boligopplysninger:

Sameiet Brandts Gate 1	**Vår ref.:**	169/12	**Fødselsdato eier:**	18.11.1972
FOUGSTADS GATE 8	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0173 OSLO	**Eiere:**	Yngvill Imerslund		

Organisasjonsnr: 983 080 944

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2013 - alle leiligheter tilkoblet sentrel brannvarslingsanlegg + utskifting av dører til branndører

Vaktmester- og renholdstjeneste
Sameiet har avtale med Trappevask Service AS om vasking av trappen annen hver uke.

Felles vaskeri. Bruk av vaskeri kr 1000,- / år

Oppgradering av porttelefoner

2022: Styret har fått fullmakt til å inngå avtal for oppgradering av porttelefoner inne, panel ute og innstallering av video løsning

Nøker, skilt
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos ( ). Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Bredbånd, kabel-tv
Sameiet har avtale med Telia (Get) som leverer bredbånd, med muligheter for den enkelte sameier til å inngå avtale om høyere bredbåndshastighet og digital-tv.
Bredbåndsleverandøren har servicetelefon 21 54 54 54. For øvrig informasjon, se:www.telia.no

2022 Vedtak på ærsmøtet den 11.5.2022 at felleskostnadene skal justeres med minst KPI hvert år. Først justering juni 2022.

2021 Styret vil søke om navneendring til Brandtsgate 1

2021 Inngnagsdør skal skiftes ut - finansiseres med kapitalinnkreving iht brøk

2020 årsmøte vetak utbedring av kjelleromr¨de,reparsjon av fasade,reparasjon utgangsdør og dør mot trappoppgang.,473 - 22
Følgebrev IN-avtale

Fra 1.1.23 er seksjonseiere selv ansvarlig for låser og nøkler til egen dør. Seksjonseiere må ta kontakt med Låshuset As

Annen informasjon:

SAMEIET BRANDTS GATE 1

årsmøte 2023

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 27.04.2023, kl 19:00

Sted: Hos Espen Wang-Naveen

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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til espen@punchline.no for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

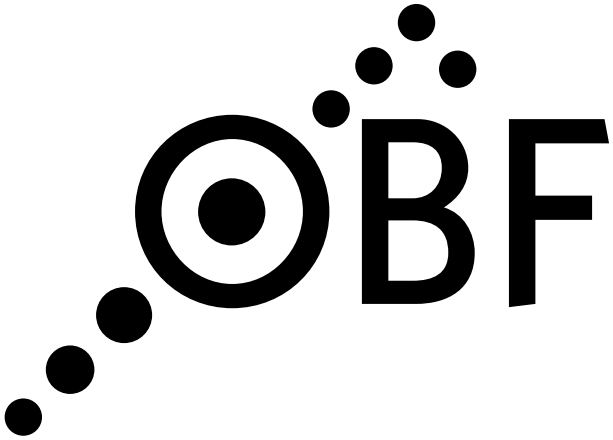
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i SAMEIET BRANDTS GATE 1 torsdag 27.04.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i SAMEIET BRANDTS GATE 1

Torsdag 27.04.2023 19:00

Hos Espen Wang Naveen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i SAMEIET BRANDTS GATE 1

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 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 30.000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder for siste periode: Espen Wang-Naveen

4.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anne Kristina Fleig og Yngvill Imerlund

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Gry Høeg Ulverud

5. 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, 18.04.2023

Styret i SAMEIET BRANDTS GATE 1

Styreleder, Espen Wang-Naveen
Styremedlem, Yngvill Imerslund
Styremedlem, Anne Kristina Fleig
Varamedlem, Gry Høeg Ulverud

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for SAMEIET BRANDTS GATE 1

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, Espen Wang-Naveen
Styremedlem, Anne Kristina Fleig
Styremedlem, Yngvill Imerslund
Varamedlem, Gry Høeg Ulverud

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på espen@punchline.no

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 SAMEIET BRANDTS GATE 1

SAMEIET BRANDTS GATE 1 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983080944. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale med Trappevask Service AS om vasking av trappen annen hver uke.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia (GET) som leverer bredbånd, med muligheter for den enkelte sameier til å inngå avtale om høyere bredbåndshastighet og digital-tv. Bredbåndsleverandøren har servicetelefon 21 54 54 54. For øvrig informasjon, se: www.get.no

Vaskeri

Sameiets fellesvaskeri i kjelleren kan benyttes i henhold til fastsatte regler. Brukerne av vaskeriet må sørge for å holde orden og å holde slukrist på gulvet ren og åpen.

Styret har vedtatt at det ikke vil bli gjort videre investeringer i fellesvaskeriet. Det vil dermed ikke bli utført reparasjoner eller innkjøp av nye maskiner.

I henhold til vedtak i ekstraordinært sameiemøte 5. mars 2013 ble det i løpet av 2013 innført avgift/leie for bruk av vaskeriet. Årlig avgift/leie er av styret fastsatt til kr. 1 000,- per kalenderår per leilighet/nøkkel.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos [ ]. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For eierseksjonssameier: Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder. For borettslag og boligaksjeselskap: Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

Ansvarlig for brannalarmanlegg er Karlsen Elektriske. De foretar årlige revisjoner.

Styret foretar jevnlige vernerunder i felles områder for å sikre at rømningsveier er frie for løse gjenstander. Dette i baktrappene og i kjellerkorridorer.

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 SAMEIET BRANDTS GATE 1, plikter å sørge for systematisk oppfølgning 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 Sameiet Fougstadgt. 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81989572.

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 2022

Det ble ikke gjennomført overdragelse av boenheter i 2022.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2022:

Ytterdør totalrenovert. Begge dører ble demontert og skader ble reparert. Dørene ble lakkert og malt med linolje.

Utbedringer av rotteproblematikken i krypkjeller. Utført av Anticimex.

2021:

- Byggets takområde tilhørende takterrassen til seksjon 12 ble reparert. Det ble oppdaget omfattende vannlekasjer i membranen med vannfiltrasjoner til leiligheten.

- Dørlåsen til inngangsporten ble reparert. I forbindelsen ble dørsylinder med 24 tilhørende nøkler kjøpt inn og benyttes som beredskap dersom nåværende dørlås til utgangsdøren blir ødelagt.

- Vannkran i bakgården dryppet og ble reparert med interne krefter.

- Inngangsdøren er i meget dårlig stand og trenger reparasjon og overflatebehandling. Døra er verneverdig, og vi plikter å vedlikeholde den. Styret har søkt kulturminnefond og fått innvilget midler til reparasjonen. Arbeid utføres i 2021 av FasadeEksperten.

2020:

I henhold til forskrift for brannforebyggende tiltak og brannettersyn, er det vedtatt av alle boliger skal ha mist en godkjent røykvarsler. I tillegg skal man ha manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret.

Sameiet er ansvarlig innen fellesområdene. Det er montert felles varslingsanlegg som dekker alle leiligheter, hovedoppgang, baktrapper, kjeller og loft. Fellesarealene er utstyrte med brannslukningsapparater.

Innvendige fellesområder skal ikke benyttes til lagring av beboernes eiendeler. Det minnes om at loft, baktrappene og kjelleren er rømningsveier.

Det har tidligere vært fuktproblemer i kjelleren. Vinduene i kjellerbodene skal stå åpne i sommerhalvåret for å sikre utlufting av fukt. Det er viktig at vinduene lukkes igjen på høsten, slik at vannrørene i kjeller ikke fryser.

Gjenstander som lagres i kjellerbodene må ikke stå inntil veggene av hensyn til reduksjon av fukt og dermed forebygging av soppvekst. Nærmere regler for bruken av loft og kjeller følger av sameiets husordensregler, hvor det blant annet sies: ”Det er ikke tillatt å lagre ved i kjelleren eller på loftet, med mindre den er lagret opp fra gulvet og ut fra murvegg/trevegg.”

Historisk oversikt over rehabilitering og større vedlikehold senere år:

· 1985 – Nye stigeledninger og utbedring av gårdens elektriske anlegg.

· 1997 – Nye balkonger.

· 1999 – Rehabilitering av gårdsrom. Reparasjon av gavlvegg mot Fougstadsgate 8b

· 2001 – Rehabilitering av takterrasse, seksjon 11. Utbedring av soppskade i kjeller og opp i leilighet seksjon nr 4. Utbedring av deler av gulv i kjeller.

· 2002 – Rehabilitering av fasaden mot gaten.

· 2003 – Rehabilitering av en vegg i bakgården. Rehabilitering av portrom. Rehabilitering av hovedtrappeoppgangen.

· 2003/2004 – Rehabilitering av soppskade loft.

· 2004 – Utbedring av takoppløft i loftsleielighet, seksjon 11.

· 2004 – Oppgradering av kabel TV til digitalt/bredbånd.

· 2005 – Utskifting av porttelefon.

· 2009 – Oppussing av portrom og hovedtrappeoppgang.

· 2009 – Reparasjon av hjørneterrasse og utbedring av følgeskader på fasade.

· 2010 – Reparasjon av tak på bodene i bakgården.

· 2011 – Oppgradering/utskifting av brannvarslingsanlegg

· 2012 – Brannvernsoppgraderinger i kjeller; utbedringer av tak og tetting av rørføringer

· 2013 – Alle leiligheter tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg, oppgradering/ glidestøping av fire piper, montering av feiestiger på tak, utskifting av dører til branndører i leiligheter og fellesarealer samt murarbeider på fasade (gesims og nedre del av karnapp).

· 2015 – Ny lås hovedinngang og utbedring av lys i baktrapp.

· 2016 – Full rehabilitering av takterrasse seksjon 11, nye gitter på kjellervinduer mot Brandts gate og nytt beslag brannvegg mot Fougstads gate 8b.

· 2017: - utbedring av murveggene (vasket, sparklet og malt) i portrommet og trappeoppgang. Bakgården ble også utbedret med nytt hvitgrus. Det ble inngått avtale om årlig kontroll av brannalarmanlegg. Reparasjon av innfesting til portdør mot bakgård og tetting av hoveddør i portrommet. Prosess om utvelgelse av leverandør for installasjon av brannvinduer ble initiert og bestilling satt i gang.

· 2018 – I tråd med krav fra Brann- og redningsetaten om behov for å forebygge brannsmitte i innvendig hjørne mellom trapperom og leilighetene ble det montert brannvinduer av type E160 brannmotstand på innsiden av de originale vinduene i trappeoppgangen.

· 2019 Rørfornying av stikkledninger (installasjon av strømpen/fornyingen). I følge Vann- og Avløpsetaten var avløpsledningen til sameiet i så dårlig forfatning at den medførte fare for forurensning og måtte repareres. Vi ble pålagt å rehabilitere røret. Rens av avløpet ble gjort samme dag som installasjon av strømpen (gjennomført av TT-Teknikk). Reparasjon av inngangspartiet (12 x 2 meter). Betonggulvet var i dårlig stand, med sprekker flere steder. Eldre fliser i midtdelen ble tatt være på, renset og satt på igjen. Det ble støpt betong (med armering) på begge sider. Det ble lagt inn prime og malt med betongmaling. Felles bredbåndsløsning. Avtalen med GET ble gjort om fra tv-tilgang til internettilgang for hele sameiet. Den enkelte eier kan kjøpe tv-løsning eller høyere hastighet som et tillegg i avtalen. 2020 Oppussing av eldre gulv i trappeoppgang. Gamle fliser ble slipet og renset, ny fuging satt på der det var behov, og impregnering for å beskytte mot fuktighet.

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:
Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 38.920,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

02.04.2023

Godkjent elektronisk av styret i SAMEIET BRANDTS GATE 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2022



	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	626 591	503 124	503 105	584 100
Sum		626 591	503 124	503 105	584 100
Sum		626 591	503 124	503 105	584 100
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	50 309	46 434	54 950	56 150
Lŋnn og honorarer	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	4	100 216	597	140 000	39 000
Eksterne tjenester	5	14 652	27 576	15 000	15 700
Kabel-tv og bredb³ nd		27 657	26 714	27 500	29 600
Forsikring		125 281	113 260	120 000	137 800
Kommunale avgifter		164 163	157 740	164 700	188 500
Brensel og strŋm		29 640	18 711	25 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	10 044	25 872	14 200	14 200
Sum		556 192	451 134	595 580	545 180
Driftsresultat		70 399	51 990	-92 475	38 920
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	2 690	64	0	0
Rentekostnad	8	0	86	0	0
Andre finansposter	9	13 337	13 551	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		16 027	13 529	0	0
¡ rsresultat	10	86 427	65 519	-92 475	38 920
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	86 427	65 519	-92 475	38 920

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	73 028	66 347
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		281 083	196 854
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r		28 889	28 698
Sum omlŋpsmidler		382 999	291 899
SUM EIENDELER		382 999	291 899

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		288 399	222 880
¡rets resultat	10	86 427	65 519
Sum egenkapital		374 825	288 399
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 792	3 500
Annen kortsiktig gjeld		3 382	0
Sum kortsiktig gjeld		8 174	3 500
Sum gjeld		8 174	3 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 999	291 899

Oslo 31.12.22
Styret i SAMEIET BRANDTS GATE 1

Sted:_____, dato:_____

Espen Wang-Naveen Styreleder	Anne Kristina Fleig Styremedlem	Yngvill Imerslund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	513 174	503 124	503 105	584 100
3631 EkstraordinŊr innkreving felleskostnader	113 417	0	0	0
Sum	626 591	503 124	503 105	584 100

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	3 875	0	6 500	6 500
Forretningsfŋrerhonorar	45 084	45 084	47 000	48 200
Annen regnskapsfŋrsel	1 350	1 350	1 450	1 450
Sum	50 309	46 434	54 950	56 150

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602 Vedlikehold tak	34 702	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	140 000	39 000
6617 Vedlikehold uteomr³ der	0	597	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	55 514	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
Sum	100 216	597	140 000	39 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6720 Juridisk r³ dgivning	0	13 500	0	0
6761 Renholdstjenester	14 652	14 076	15 000	15 700
Sum	14 652	27 576	15 000	15 700

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 400	3 600	3 700	3 700
6825 Kopiering	896	960	0	0
6940 Porto	34	70	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 385	2 618	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 700	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	2 310	938	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	169	2 500	2 500
7791 Nøkler, l³ ser og skilt	0	5 899	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	7 599	8 000	8 000
7799 Purregebyr/InkassosalØr	0	2 320	0	0
Sum	10 044	25 872	14 200	14 200

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	2 656	18	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	191	45	0	0
8059 Andre renteinntekter	-156	0	0	0
Sum	2 690	64	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8159 Andre rentekostnader	0	86	0	0
Sum	0	86	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	13 337	13 551	0	0
Sum	13 337	13 551	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	288 399	222 880
B. Endringer disponible midler ¡ rets resultat	86 427	65 519
B. ¡ rets endring i disponible midler	86 427	65 519
C. Disponible midler 31.12	374 825	288 399

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	29 733	27 657
1742 Forskuddsbetalt forsikring	43 295	38 691
Sum	73 028	66 347

Resultat og balanse med noter for SAMEIET BRANDTS GATE 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET BRANDTS GATE 1

Styreleder	Espen Wang-Naveen (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Yngvill Imerslund (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Anne Kristina Fleig (sign.)	13.04.2023



Til årsmøtet i **Sameie Brandts Gate 1**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameie Brandts Gate 1** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 86 427.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 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 2022, 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 forretningsfører 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.

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

Document ID:
vdUyoG9Z2PBhYxmccENR0NYyiXDP/YIwI4
R0GnFMrEA=

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende 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, 13.april 2023
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Document ID:
vdUyoG9Z2PBhYxmccENR0NYyiXDP/YIwI4R0GnFMrEA=

Uavhengig revisors beretning Sameiet Brandts Gate 1.pdf

Name	Date
Loven, Steinar Arild	2023-04-13

Timestamp

2023-04-13T13:34:14.297+02:00

Document ID

vdUyoG9Z2PBhYxmccENR0NYyiXDP/YIwI4R0GnFMrEA=

Identification



Loven, Steinar Arild

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET BRANDTS GATE 1 torsdag 27.04.2023 kl. 19:00 - Hos Yngvill Imerslund.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i SAMEIET BRANDTS GATE 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Espen Wang-Naveen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 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:
Espen Wang-Naveen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Maria Jose Maciel og Anne Kristina Fleig ble 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 2022

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

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 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

I forbindelse med at sameiet vil få økte kostnader ved større vedlikehold i nær fremtid ønsker styret å øke husleien med 10% per år i en 2 års periode fra 2023.

Dette kommer i tillegg til den vedtatte økningen i husleie som justeres med KPI vært år.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år
Styreleder for siste periode: Espen Wang-Naveen

Vedtak:
Espen Wang-Naveen ble valgt som styreleder for 1 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 1 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Anne Kristina Fleig og Yngvill Imerlund

Vedtak:
Anne Kristian Fleig og _ Yngvill Imerslund ble valgt for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode: Esma Arikan

Vedtak:
Esma Arikan ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Espen Wang-Naveen
Styremedlem, Yngvill Imerslund
Styremedlem, Anne Kristina Fleig
Varamedlem, Esma Arikan

Protokoll for Sameiet Brandts Gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Wang-Naveen (sign.)	05.06.2023
Sekretær	Anne Kristina Fleig (sign.)	02.06.2023
Protokollvitne	Maria José Maciel (sign.)	01.06.2023
Protokollvitne	Anne Kristina Fleig (sign.)	02.06.2023

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FOUGSTADS GATE 8
Vedtatt i sameiemøte 2016
(Erstatter husordensregler fra mars 2004)

1. BRUK AV LEILIGHETENE

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy, lukt eller ulempe.

1.2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00.

Volumet på radio, TV, musikkanlegg e.l. må ikke være så høyt at det generer naboene.

Det er ikke tillatt å drive støyende oppussing, å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 18:00 lørdager. Søndager og andre helligdager skal det være ro.

Dersom man unntaksvis har selskapligheter/fester som medfører støy utenom den alminnelige tiden for ro, skal naboer varsles med oppslag i god tid på forhånd.

1.3 Musikkundervisning mv.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Vasker og sluk mv.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og andre ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping, bruk eksempelvis Mudin avløpsåpner som fås kjøp i rørleggerforetninger.

Skader som skyldes vannlekkasjer forårsaket av tett sluk eller annet manglende vedlikehold er leilighetseier ansvarlig for.

1.6 Grilling

Av hensyn til brannfare og lukt/grillos er det ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller i bakgården. Grilling med gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

1.7 Tørking, lufting, risting av tøy

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangene.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig ettersyn og vedlikehold av disse.

1.9 Leilighetsdører i trappeoppgangene

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot trappeoppganger er den enkelte leilighetseiers ansvar.

Ved leilighetsdøren til hovedtrappeoppgangen skal det være navneskilt og ringeklokke e.l.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

Melding om utleie eller lengre utlån av leiligheten må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid har kunnskap om hvem som bor i huset. Det skal opplyses navn, telefon og e-postadresse til leietaker(ne).

2.2 Ansvar

Seksjonseier og leietaker er solidarisk ansvarlig overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietaker. Dette gjelder både ved utleie av hele eller deler av leiligheten. Seksjonseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Vinduer, balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

Skilt, antenner, parabolantenner o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

3.2 Balkonggulv

Balkong- og terrassegulv må holdes så rene at unødvendig smuss ikke renner nedover fasaden i regnvær.

3.3 Pålegg om maling

Styret kan pålegge seksjonseieren å male vinduer, og de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen.

4. BRUK AV FELLESAREALER

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Personlige eiendeler, herunder sykler, barnevogner, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i portrommet, trappeoppgangene eller i korridorene, men kan oppbevares på anvist sted i bakgården eller i fellesboder i bakgården. Av brannvernhensyn skal fellesarealer ikke benyttes til oppbevaring.

Personlige gjenstander, herunder sko og søppelposer, skal ikke oppbevares i trappeoppgangene.

Røyking, bruk av åpen flamme eller oppbevaring av brannfarlig veske i trappeoppganger, boder, loft og kjeller er ikke tillatt.

4.2 Bruk av bakgården

Ved bruk av bakgården til opphold eller lek skal det vises hensyn til andre beboere, herunder unngås unødig støy. Husk å rydde opp etter deg.

Bakgården skal ikke brukes til opphold etter kl. 23:00.

Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som mopeder, motorsykler, ståhjulinger el. i bakgården. Unntak gjelder etter avtale med styret der slik oppbevaring er nødvendig p.g.a. funksjonshemming.

4.2 Regler for kjeller- og loftsboder

På grunn av tidligere problemer med hussopp gjelder følgende regler som det er viktig å følge:

- Vinduene i kjellerbodene skal stå i luftestilling fra mai til september.

- Det er ikke tillatt å lagre ved i kjeller- eller loftsbod, med mindre den er lagret opp fra gulvet og ut fra veggen.

- Skap, kasser, møbler o.l. må ikke plasseres nærmere veggen en ca. 20 cm, slik at luftsirkulasjon oppnås. Det skal holdes orden i boden slik at soppvekst hindres.

- Det er ikke tillatt å male bodvegger og -gulv uten etter skriftlig tillatelse fra styret. Dette for å hindre at det benyttes maling som ikke fuster eller som er uegnet/skadelig på annen måte.

- Ved overtredelse av disse reglene kan styret få iverksatt rydding mv. for seksjonseierens regning, og det vil bli gjort ansvar gjort gjeldende mot seksjonseieren ved eventuell skade som skyldes brudd på reglene.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Barn skal ikke bruke hageslangen i bakgården til lek.

4.5 Avfall, tilsmussing mv.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. i eiendommens fellesarealer, herunder i bakgården.

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og loft ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Kommunens regler om sortering av avfall skal følges. Avfall som ikke omfattes av kommunens renovasjonsordning må den enkelt selv sørge for levering til mottaksanlegg.

Ved fulle søppelkasser må søppel oppbevares i leiligheten, og ikke sette på bakken i bakgården.

Brukte juletrær skal ikke oppbevares i fellesarealene eller bakgården.

Ved oppussing eller lignende skal fellesarealer holdes ryddige for materialer, utstyr og avfall utenom arbeidstid. Ved tilsmussing skal trapper, inklusive vegger, og portrom vaskes etter endt arbeidsdag. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer som oppbevaringsplass, med mindre det er gitt tillatelse fra styret. På grunn av brannfare er avfallssekker herunder ”i-sekk”-løsninger ikke tillatt oppbevart inntil byggets fasade.

5. DØRER

5.1 Låsing av dører

Ytterdøren og alle dører i kjeller og loft skal holdes låst til enhver tid. Ytterdøren skal ikke settes i åpen stilling med mindre den er under konstant oppsyn.

Ingen uvedkommende må slippes inn i gården.

5.2 Elektriske tavler

Dører til sikringsskap skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i leilighetene uten styrets godkjenning. Husdyr skal behandles på en forsvarlig måte og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved gjentatte klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Hunder skal holdes i bånd i fellesområdene, og skal ikke gå løs i bakgården. Eieren må påse at husdyret ikke gjør fra seg fellesarealene, herunder bakgården, og må umiddelbart fjerne avføring. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. FELLESVASKERIET

Rett til bruk av vaskeriet kan skje etter avtale med styret, som utleverer nøkkel.

Brukerne av vaskeriet skal sørge for rydding og renhold av vaskerommet. Det er viktig å påse at sluket i gulvet ikke tettes.

Døren til vaskeriet skal holdes låst.

Vasketider:

- Vanlige hverdager (mandag – fredag) kan vaskeriet benyttes fra kl. 08:00 til kl. 22.00.
- Lørdager og andre dager før helligdager fra kl. 08:00 – 18:00.
- Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.

* * *

VEDTEKTER

FOR BOLIGSAMEIET

BRANDTS GATE 1

Vedtatt i årsmøte den 22. april 1998

med endring på årsmøte 10. mai 2000, 24. mars 2010 og 23. april 2013

i medhold av lov om eierseksjoner

27. mai 1997. Oppdatert på årsmøte 26. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr 65.

Sist oppdatert på årsmøte 14.6.2021

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Brandts gate 1 har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.10.90.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 219, bnr. 55 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Husordensreglene inneholder regler for bruk av eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende 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. Ved behov skal seksjonseiere med seksjon lokalisert mot taket gi tilgang for ettersyn og inspeksjon av takkonstruksjonen.

§ 3 FELLESKOSTNADER(HUSLEIE)

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.

§ 4 VEDLIKEHOLD

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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til 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.

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.

§ 5 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.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Den som kjøper eller på annen måte erverver seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for ett år.

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. VALGKOMITE

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av tillitsmenn. Valgkomiteen velger selv sin formann.

§ 10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av utgangen av juni. 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.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles om nødvendig med 3 dagers frist.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Budsjett.
5. Velge styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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.

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.

§ 13. OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Hvis det råder tvil, skal fullmektigen legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har 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 rett til å uttale seg.

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 seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14. REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta 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, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje med en oppsigelsesfrist på maksimalt seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

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.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygninger og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

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 arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillat å bygge om seksjonene til flere selvstendige boenheter. Med selvstendig boenhet menes en atskilt del innen seksjonen som har eget kjøkken og bad/wc.

Kun fire av byggets piper er tillatt brukt til påkobling av ildsteder. De fire pipene er skorsteinene markert med nummer 2, 3, 4, og 5 på vedlagte luftfoto. Påkobling av nye ildsteder kan ikke skje uten godkjennelse fra styret. Tillatelse kan kun nektes ved saklig grunn. Etter påkobling skal det innsendes dokumentasjon fra godkjent installatør til styret.



Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 19 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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes 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.

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.

§ 21 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

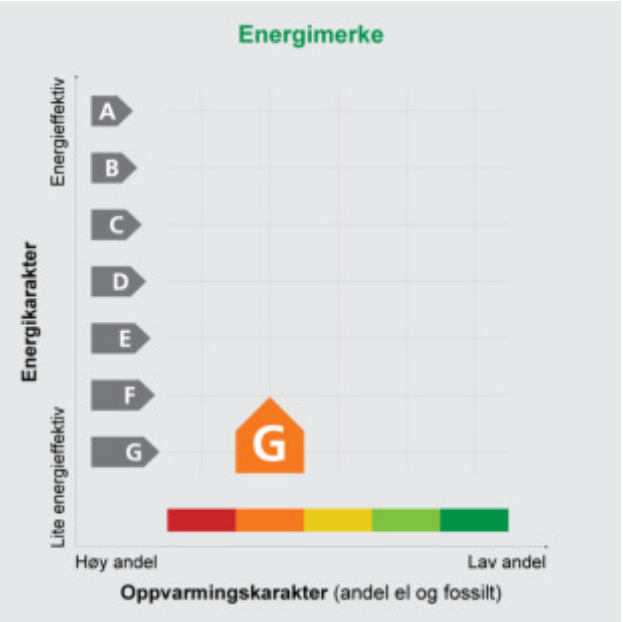
I forbindelse med sameiets låneopptak forplikter enhver seksjonseier seg til ved eventuelt salg av sin seksjon til å ta inn som en forutsetning i kjøpekontrakten at kjøper overtar selgers forpliktelser overfor banken.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brandts gate 1
Postnr	0171
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0502
Gnr.	219
Bnr.	55
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	1
Merkenr.	A2023-1487851
Dato	03.08.2023



Innmeldt av	Yngvill Imerslund

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 11 109 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 294 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1903
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Lukket peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brandts gate 1
Postnr/Sted: 0171 Oslo
Leilighetsnummer: H0502
Bolignr: 1
Dato: 03.08.2023 21:36:43
Energimerkenummer: A2023-1487851
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Yngvill Imerslund

Gnr: 219
Bnr: 55
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

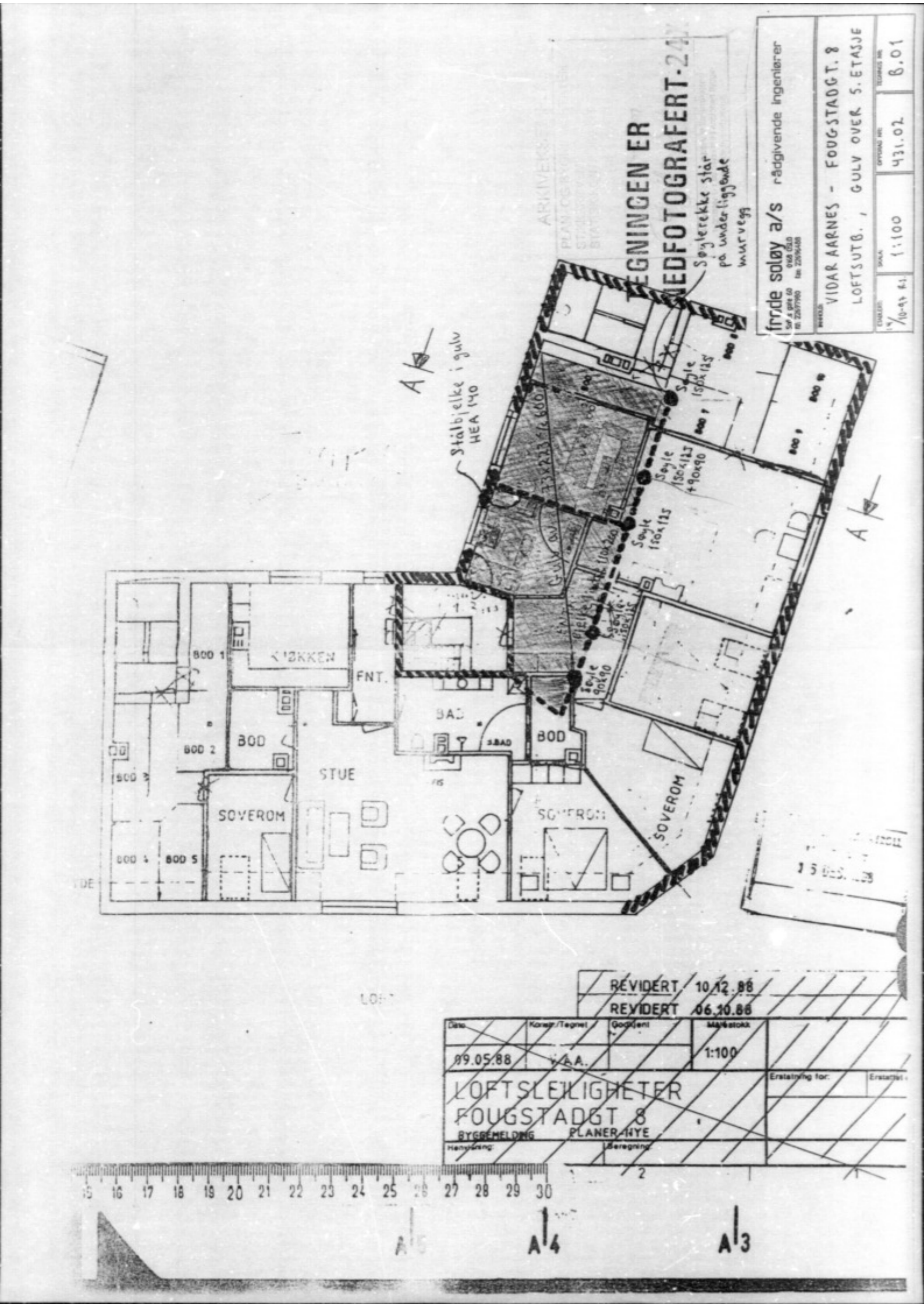
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

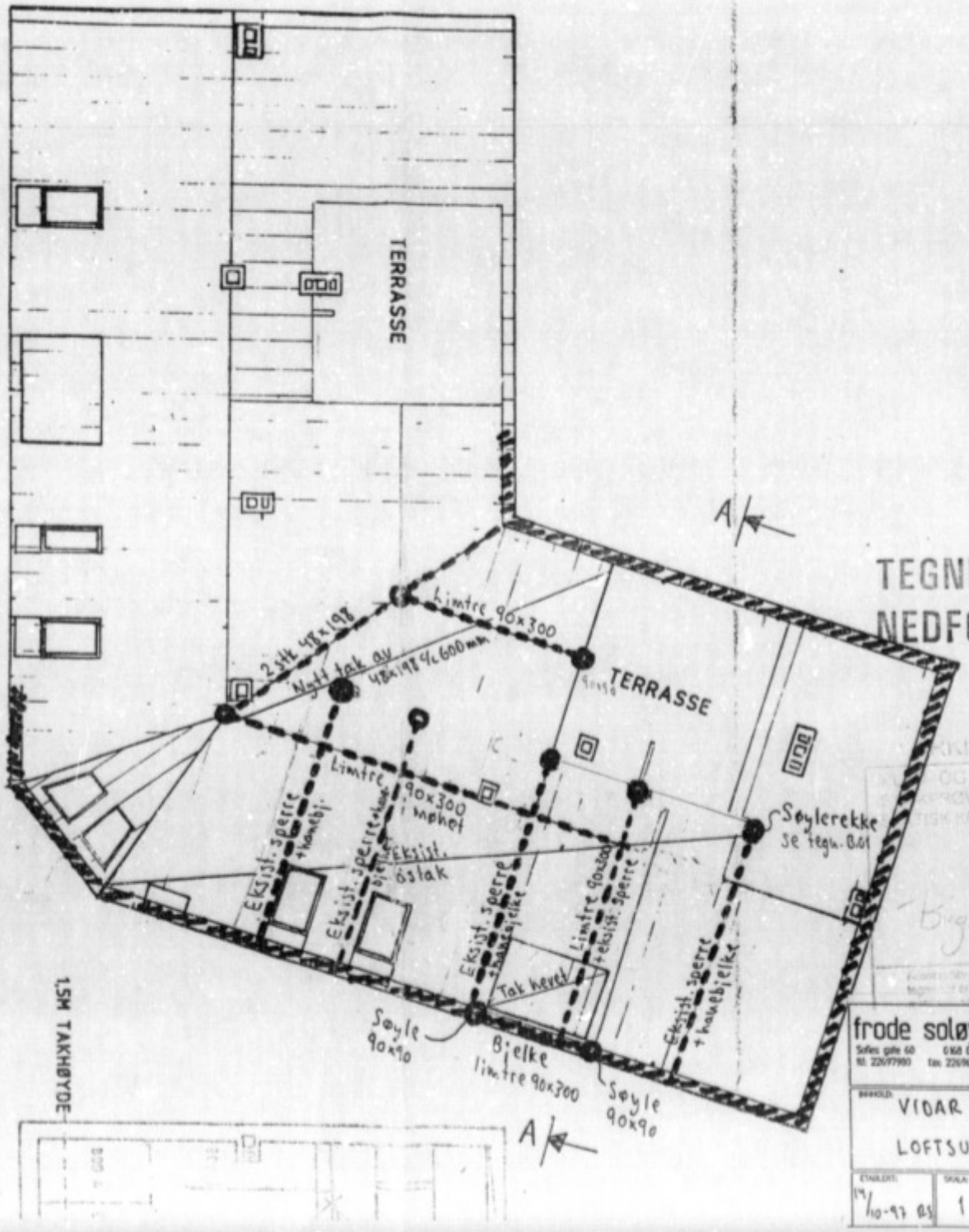
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

BYGGETEGNING


TEGNINGEN ER
MEDFOTOGRAFERT-2
Søylerekke står
på underliggende
murvegg
frode soløy a/s rådgivende ingeniører
VIDAR AARNES - FOUGSTADGT. 8
LOFTSUTB., GULV OVER 5. ETASJE
1:100
431.02
8.01
Stålbjelke i gulv
HEA 140
Søyle 150x135
Søyle 150x135
490x90
Søyle 150x135
Søyle 90x90
BOD 1
KJØKKEN
FNT.
BAD
BOD
BOD 2
BOD 3
STUE
SOVEROM
BOD 4
BOD 5
SOVEROM
SOVEROM
REVIDERT 10.12.88
REVIDERT 06.10.88
09.05.88
1:100
LOFTSLEILIGHETER
FOUGSTADGT 8
BYGGEMELDING
PLANER-NYE
A5
A4
A3

A/3
A/4
A/5

TAKPLAN



TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-2

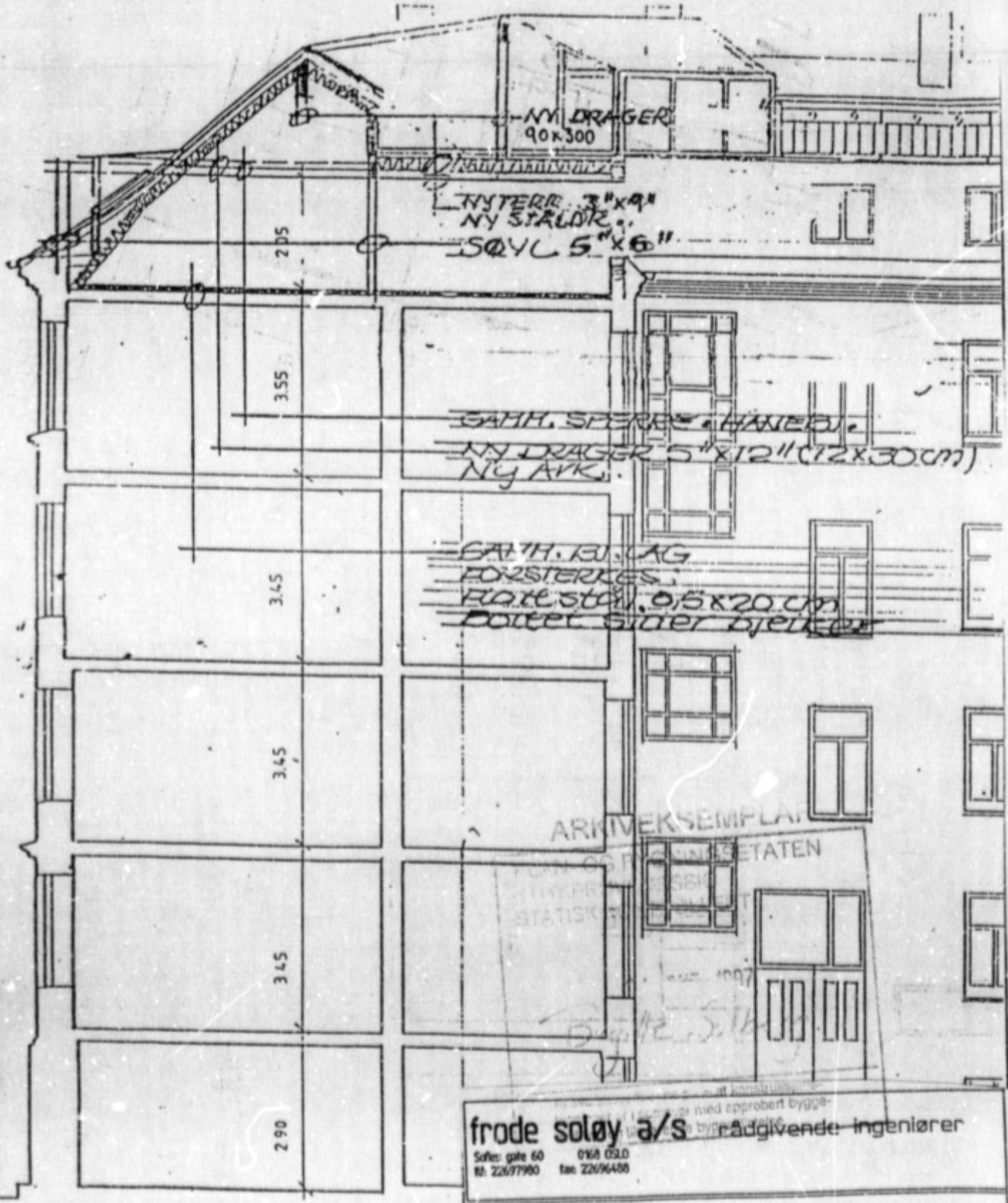
...TJENESTEMANN
...OG BYGNINGSETATEN
...PROVEMESSIG
...KONTROLLERT
1997
Birgitte Silberg

frode soløy a/s rådgivende ingeniører
Sofies gate 60 0468 OSLO
tlf. 22697980 fax 22696488

BYGGSTED: VIDAR AARNES - FOUGSTADGT. 8

LOFTSUTB., TAK OVER 5. ETASJE

ENDRET:	SKALA:	OPPDRAG NR:	TEGNINGS NR:
19/10-97 RS	1:100	431.02	B.02



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X

frode soløy a/s rådgivende ingeniører
Sofies gate 60 0168 OSLO
tlf. 22697980 fax 22696488

BYGGHOLD: VIDAR AARNES - FOUGSTADGT. 8

LOFTSUTB., SNITT A-A

	SKALA:	OPPDRAG NR:	TEGNINGS NR:
19/1-97 R.S	1:100	431.02	B.03

VEDTAK OG FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Aarnes, Vidar
Fougstadgaten 8

0173 OSLO

Dato: 23.01.98

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9704351-2 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Tor Follinglo	Arkivkode:

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 8	Eiendom:	219/55/0/0
Tiltakshaver:	Aarnes,Vidar	Adresse:	Faugstads gate 8, 0173
Søker:	Aarnes,Vidar	Adresse:	Faugstads gate 8, 0173
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for i sak 880102521 samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Tor Follinglo
Saksbehandler

X

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Aarnes, Vidar
Fougstadgaten 8

0173 OSLO

27 JAN. 1998

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704351-2 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Tor Follinglo | Arkivkode:

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 8	Eiendom:	219/55/0/0
Tiltakshaver:	Aarnes,Vidar	Adresse:	Faugstads gate 8, 0173
Søker:	Aarnes,Vidar	Adresse:	Faugstads gate 8, 0173
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for i sak 880102521 samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Tor Follinglo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jørgen Sylte Swensen
BRANDTS GATE 1

Dato: 02.08.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86475491
7305592

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 55

Vi viser til bestilling av 20230802 for BRANDTS GATE 1.

GNR. 219 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1901.

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

517 m²

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

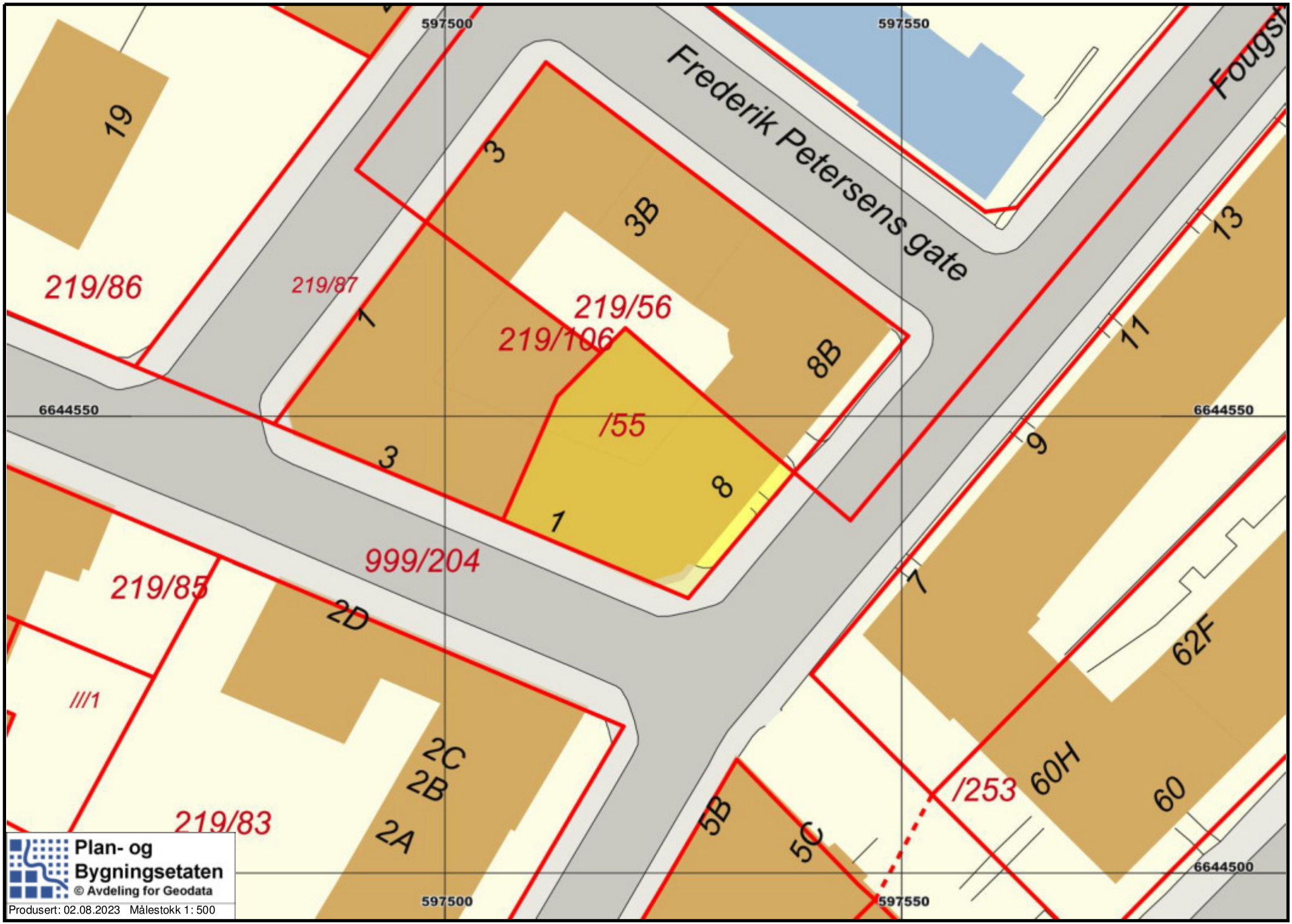
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

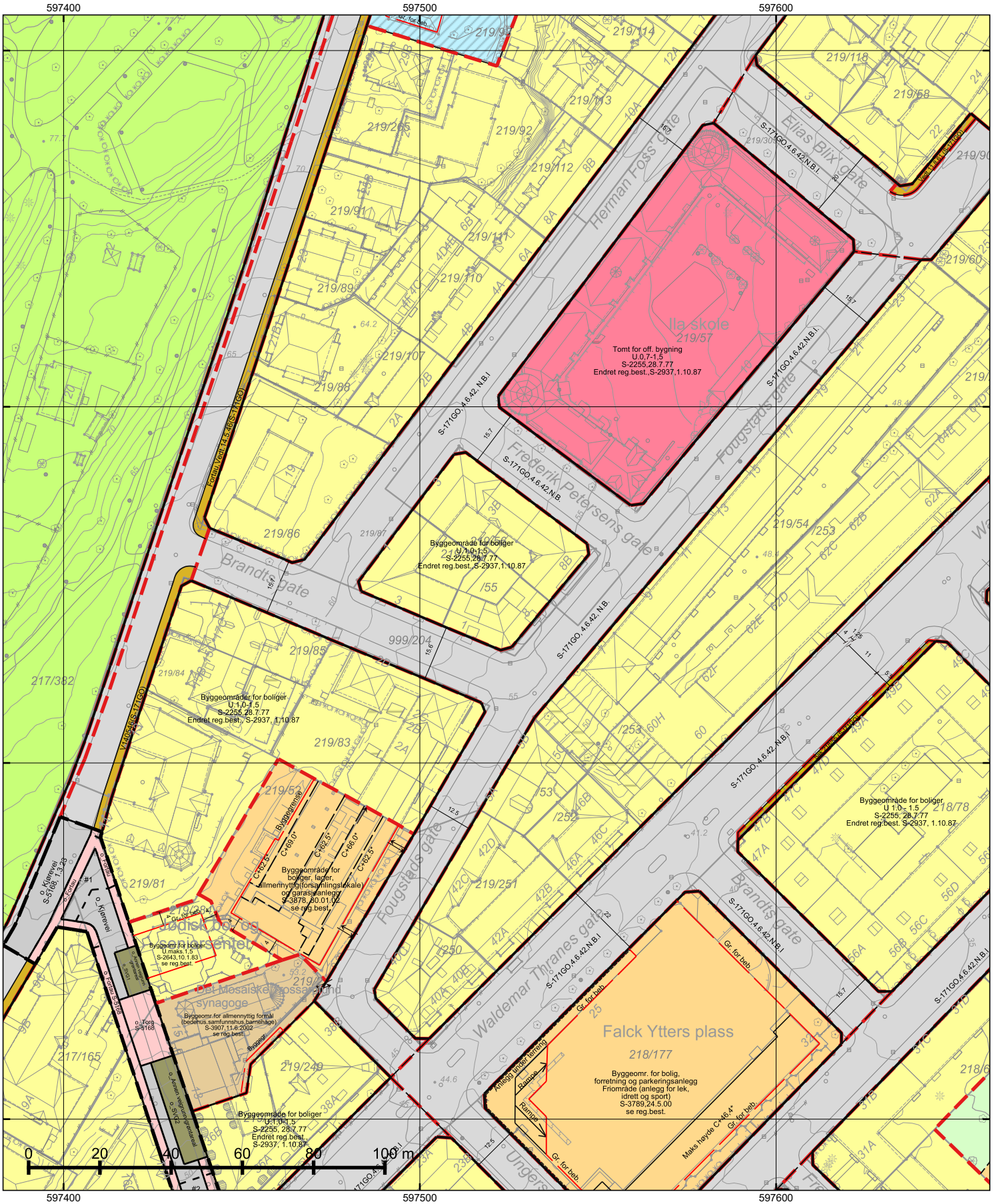
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597500
597550
Frederik Petersens gate
Fougst
19
219/86
219/87
219/56
219/106
/55
3
3B
1
8B
8
1
3
6644550
6644550
13
11
9
7
62F
60H
60
/253
6644500
999/204
219/85
2D
///1
2C
2B
2A
219/83
5B
5C
597500
597550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.08.2023 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

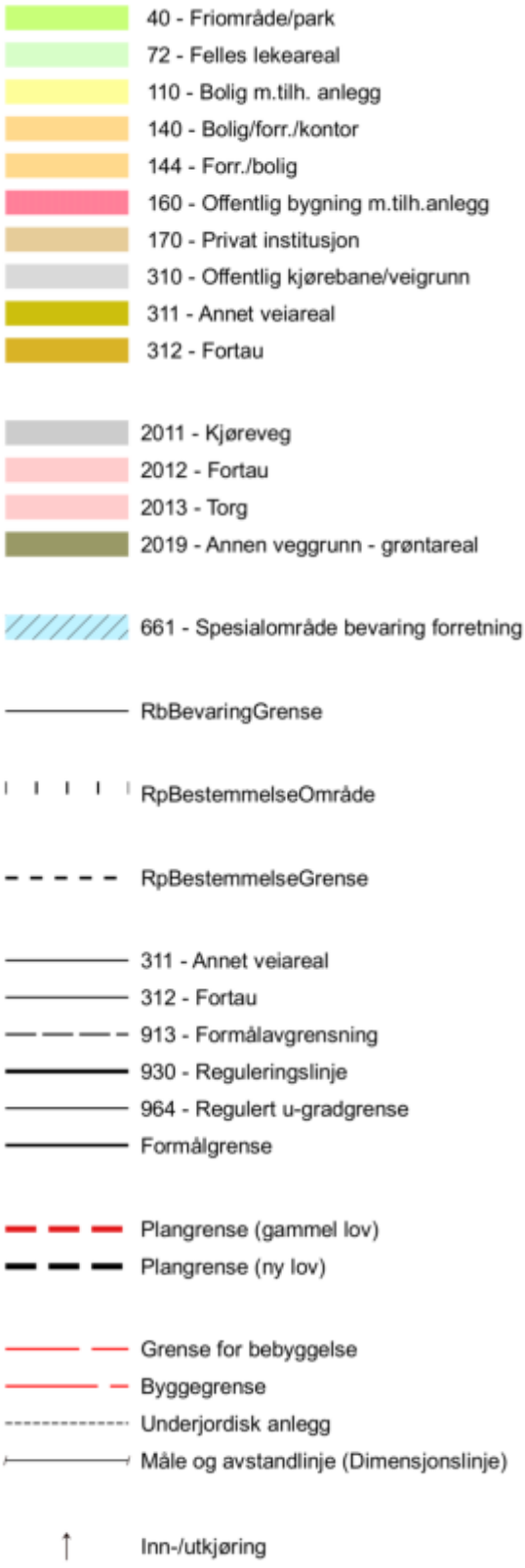
PlottID/Best.nr: 121894/ 86475491
Adresse: BRANDTS GATE 1
Gnr/Bnr: 219/55

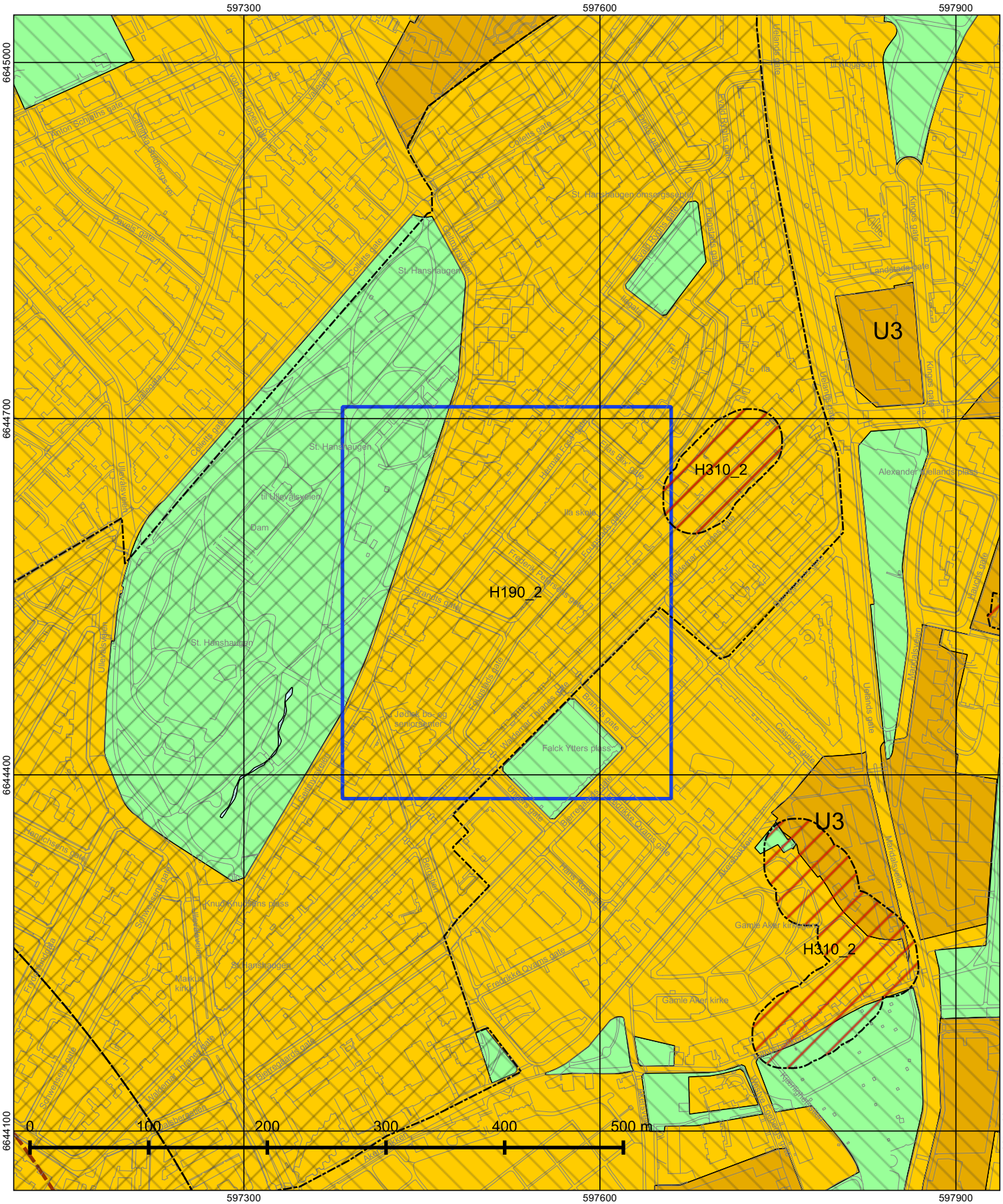
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3001855
Kommentar:

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: 02.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 121894/86475491
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



LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Brandts gate 1
Gnr. 219 Bnr. 55 Snr. 11 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-23-0380

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 91 56 97 68

E-post: jorgen.swensen@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