VOGTS GATE 48A

PRIVATMEGLEREN

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.

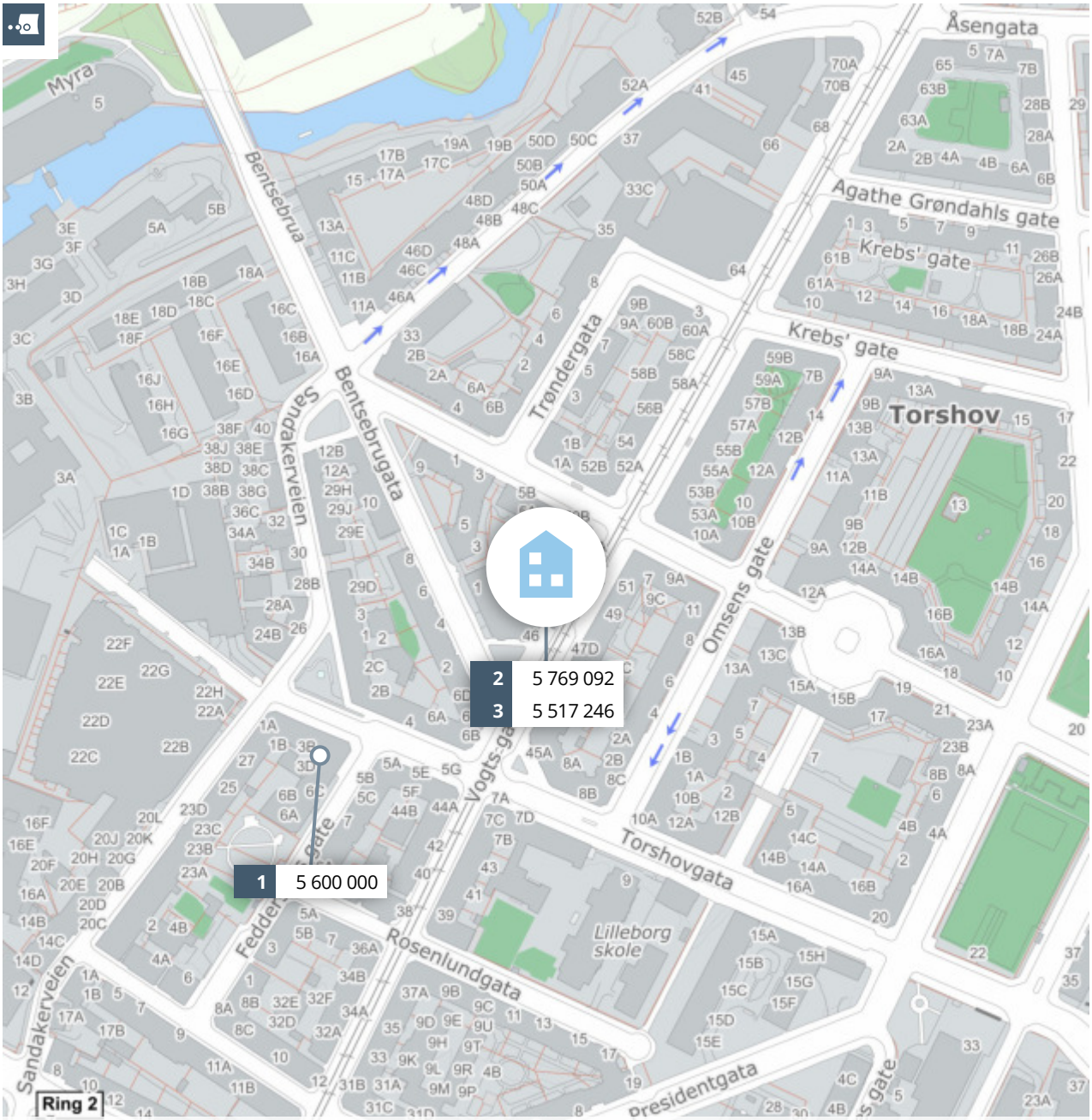
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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.



Meglers verdivurdering

VOGTS GATE 48 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 25.07.2024

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vogts gate 48 A, 0477 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 225 BNR 357 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 3

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	120 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	50 m²
BRA	50 m²
Byggeår	1904

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torshovgata 3 B 54 m² 1898	4. etg	2 sov	08.05.2024	5 190 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**103 704**
2	Vogts gate 48 A 54 m² 1904	2. etg	2 sov	16.08.2023	5 250 000	**5 660 000**	109 092	5 769 092	**106 835**
3	Vogts gate 48 A 55 m² 1899	4. etg	2 sov	05.07.2022	5 275 000	**5 400 000**	117 246	5 517 246	**100 314**

Flott loftsleilighet!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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

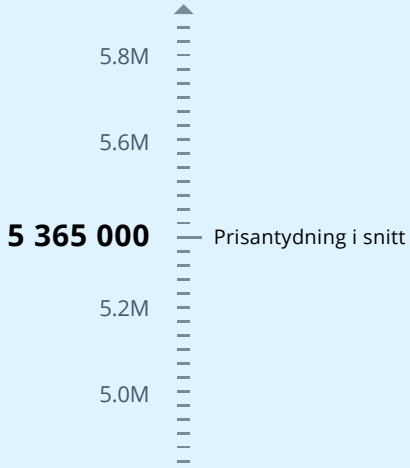
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2021	24.08.2021	06.10.2021	5 000 000	5 500 000	117 194	5 617 194	
07.09.2020		07.09.2020	-	2 450 000	-	2 450 000	2
09.04.2016	18.04.2016	16.06.2016	3 500 000	4 225 000	176 076	4 401 076	
17.09.2011	18.10.2011	11.11.2011	2 790 000	2 870 000	0	2 870 000	
21.08.2010	01.09.2010	30.09.2010	2 690 000	2 800 000	-	2 800 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 3 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

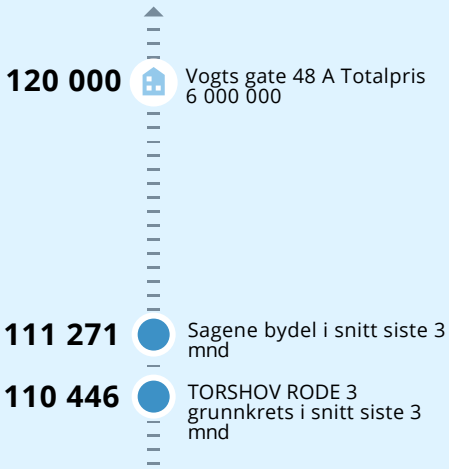


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	154240103

Adresse	Vogts gate 48A		
Postnummer	0477	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år11mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Pernille Stene	**Selger1etternavn**	Nilsen
Selger2fornavn	Torstein	**Selger2etternavn**	Tynes

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

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse: Fukt i kjellerbod.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 14.08.2024

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Ladestasjoner 100 meter unna. Kommunalt.

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

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

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
14.08.2024

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

Brannsikring gjort av Oslo Brann-og redningsetaten vår 2024 for hele sameiet. Avvik blir rettet innen utgangen av 2024. Felleskostander økte derfor fra 01.06.2024 med 10%. Skal ikke økes mer. Resterende beløp a ca 12 500kr betales av nåværende eier før overtakels. Grunnen til dette er for å ikke øke felleskostnadeneytterligere. Bestemt av styret.

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Ved innflytning i 2021 var det vannskader i stuen grunnet åpent takvindu over lengre tid under flytteprosess. Skaden ble utbedret og fikset i sin helhet av fagfolk (Polygon). Dokumentasjon foreligger.

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.

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).

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 14.08.2024

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.

Tynes, Torstein Wien

Signert av

Nilsen, Pernille Stene

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
14.08.2024

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD

Vogts gate 48A, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 357, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 14.08.2024 **Rapportdato:** 16.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18333-1839 **Referansenummer:** VI3674

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående eierseksjon/loftsleilighet i klassisk boliggård opprinnelig fra slutten av 1800-tallet. Sentralt beliggende på Torshov med adkomst via portrom mot Vogts gate ved siden av Kaffebrenneriet. Det er butikk i bygningen. Butikker, off.kommunikasjon i flere retninger, kaféer, restauranter og diverse andre servicetilbud i umiddelbar nærhet. Akerselva med tursti mot marka og sentrum få minutter unna. Gangavstand til bl.a. Grünerløkka, Handelshøyskolen BI og St.Hanshaugen. Soria Moria teater like ovenfor. Torshovparken og Torshovdalen er få minutters gange unna.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har gode dagslysforhold. Det er takvinduer på begge sider. Balkongdør gir godt med dagslys. Takterrasse ut fra stue/kjøkken. Det er åpen kjøkkenløsning mot stue.

Leiligheten har to inngangsdører.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom, gårdsrom og trappegang. Det er ikke heis i bygningen.

Flott utsikt til Vettakolltoppen (Nordmarka), litt av byen og gårdsrommet med bebyggelse rundt.

Det disponeres 1 loftsbod på samme etasje rett ved leiligheten og 1 kjellerbod.

Felleskostnader kr/mnd4901,-

Opparbeidet gårdsrom med gruset gårdsplass, liten gressplen, gjerde mot naboeiendommer og enkel beplantning. Bakgård ble oppgradert sommeren 2018 med bl.a. gress, grus, sykkelparkering, enkel beplantning m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 17 seksjoner. Det er to oppganger i bygningen i tillegg til næringslokale.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Torshov rode 3
Valgkrets: Lilleborg skole
Skolekrets: Sagene skole

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

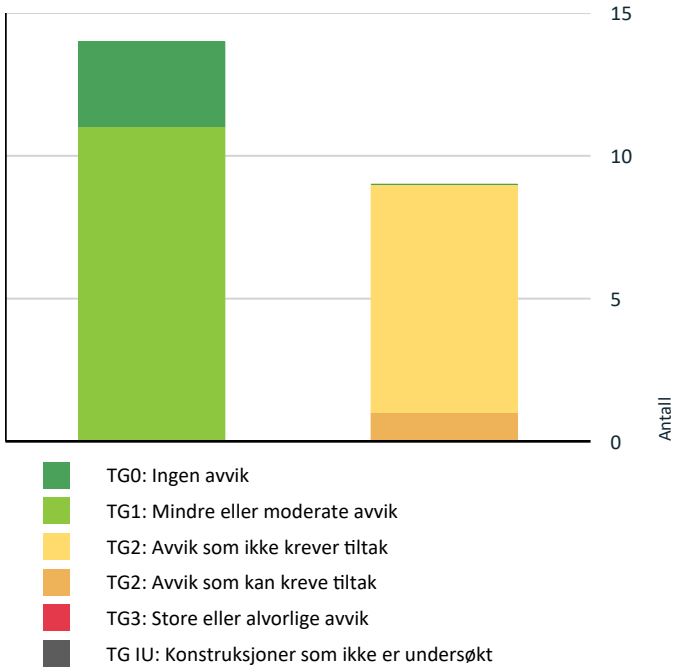
EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

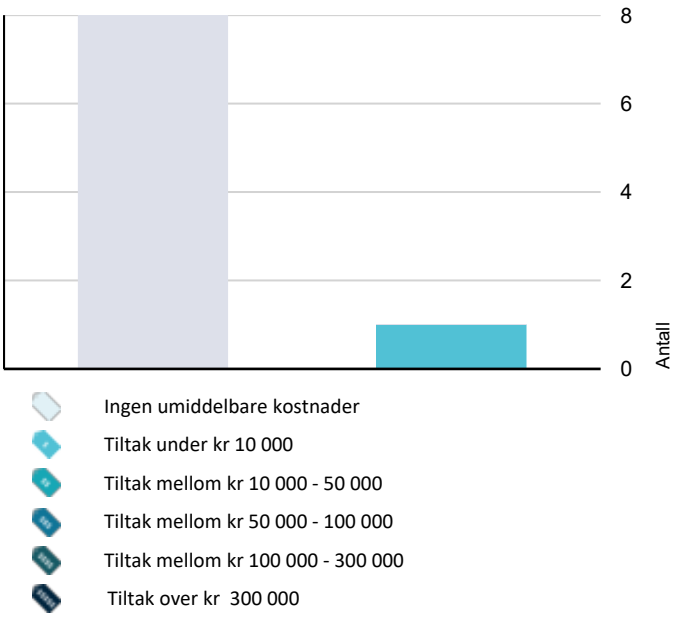
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.
Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takterrasse	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD



Byggeår
1904

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 01.05.1902
Igangsatt dato: 01.05.1902
Tatt i bruk dato: 01.11.1904
Kilde: Kartverket

Klassisk bygård oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Beliggende i kvartalsbebyggelse på svakt skrånende tomt langs Vogts gate.
Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag.
Det er næringslokale i bygningen.

FERDIGATTEST LOFTSLEILIGHET: Ja, datert 06092010. Tiltaksart: Oppføring

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Sameiets virksomhet i 2020
Vesentlig hendelser i 2020 var: Det har vært organisert to dugnader. En dugnad i mai og en i oktober. Vaktmester har gjort flere små utbedringer og drevet vedlikehold av bakgård og
trappeoppganger Test av brannalarmanlegg i regi av Schneider AS. Oppføring 9 stk balkonger mot bakgård i regi av Balkongteam AS. Maling av vegger, tak og gulv i trappeoppgangene i regi av Carl Jonas Eric Olsson.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglassvinduer i treramme fra 2009. Takvinduer. Fast karm vindu mot takterrassen.
Luftespalter innenfor takvinduenes håndtak.
Kun tilfeldige vinduer ble testet, ikke alle.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport



Vindustype (takvindu)

TG 2 Terrassedør

Terrassedør med isolérglass datert 2009/11/26.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utforing på venstre side (på innsiden av døren) har løsnet noe og må festes tilbake i sporet mot dørkarmen, ingen praktisk betydning mht. bruk.

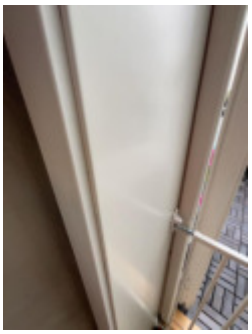
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste utføring til terrassedør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrassedør



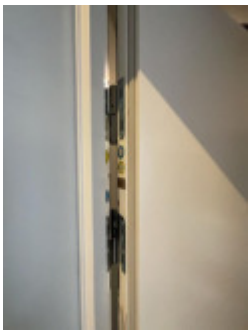
Løs utforing.

TG 1 Inngangsdør

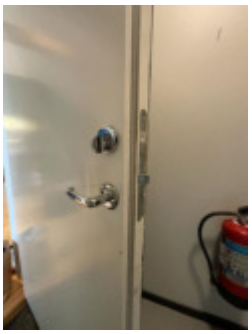
Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Inngangsdør

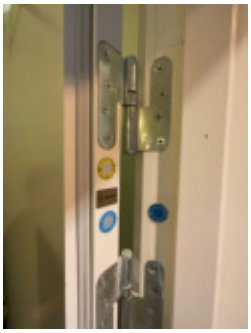


Låskasse

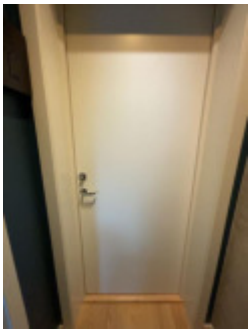
TG 1 Inngangsdør ved branngang

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Årstall: 2009



Inngangsdør ved baktrapp.



Inngangsdør ved baktrapp.

TG 2 Takterrasse

Takterrasse med adkomst fra kjøkken/entré.
Bygget med trebjelkelag og påstøp med flislagt gulv. Varmekabel. Avrenning ved nedbør til åpen spalte til venstre under rekkverket.
Membrantekking er ikke vurdert pga. vanskelig å besiktige. Fall til avrenning er ikke målt pga. frittliggende plastmatter oppå.

Rekkverk høyde: 110 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2009

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

Råte i kledning ved ytre del av terrassen.

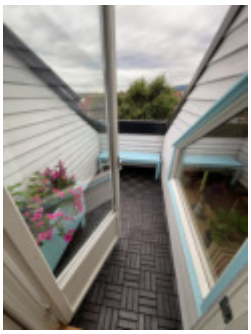
Gjør oppmerksom på alder på membran/tekking er 15 år gammel.

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

Vær klar over lavt rekkverk.
Kledning/treverk med råte må utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



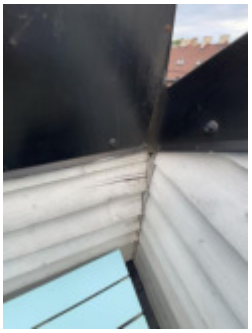
Takterrasse



Rekkverkshøyde



Avrenning



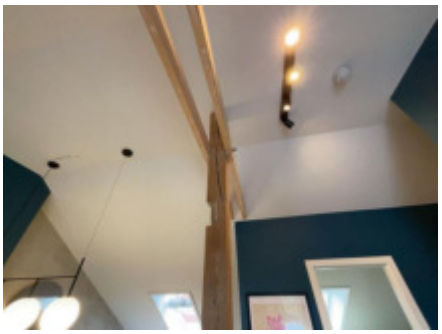
Råte i treverket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
Parkett. Fliser på baderom.
Ny parkett i stue/kjøkken/gang etter vannlekkasje.
Veggflater består av:
Malte plater. Malt mur. Fliser på bad.
Himlinger består av:
Malte plater. Skråtak.
Originale trebjelker i leiligheten.

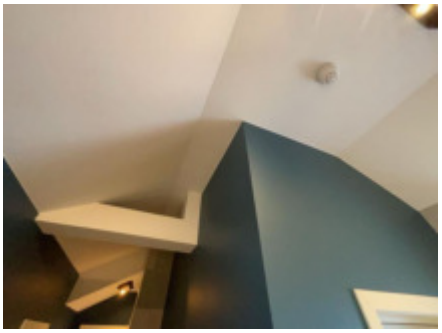
Tilstandsrapport



Overflater



Parkett



Overflater

TG 2 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 7 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 23 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 2009

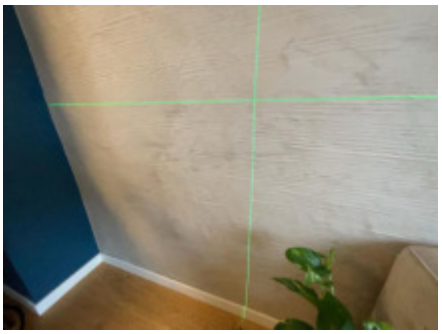
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Det er trolig 3 stk. pipeløp iflg. ark.tegning. Det er ikke ildsted tilknyttet pipeløpene. Evt. muligheter for tilknytning av ildsted er ikke undersøkt av takstmann.
Tilstanden til pipeløpene er ikke kjent for takstmann. Pga. alder gis det TG2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale murte pipeløp.

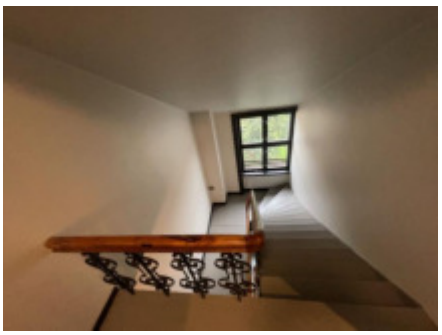
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt sameiet for evt. opplysninger om pipeløp i bygningen.

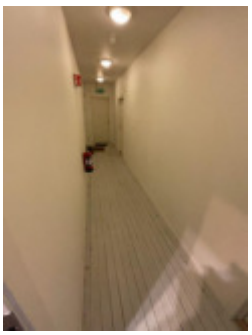
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Original ståltrapp i fellesgangen.



Felles trappegang.



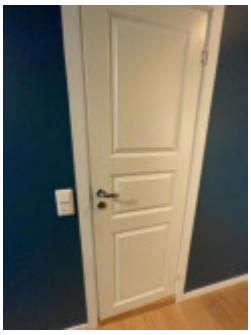
Felles trappegang.

TG 1 Innvendige dører

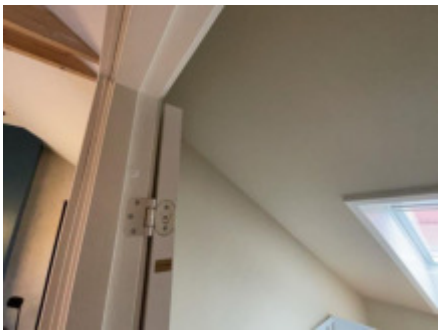
Slagdører med profilerte dørblad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderom inneholder veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, opplegg til vaskemaskin, servant med underskap og blandebatteri, arbeidsbenk, ventil/avtrekk. Sluk i gulv. Fordelerskap med røropplegg og stoppekran.

Bygget i regi eier ved loftsutbyggingen.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2009

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

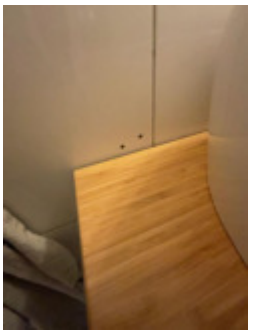
Skruehull etter tidligere servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull må tettes med silikon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Må tettes med silikon.



Dusjhjørne

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2009

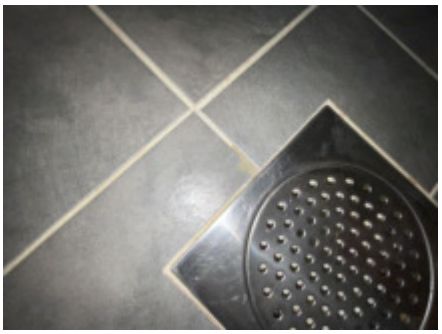
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

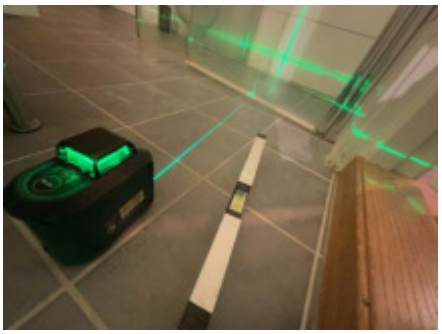
Men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skår i gulvflis inntil sluk i dusj, ingen praktisk betydning.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk med klemring.



Overgang ved dørterskel.

Tilstandsrapport

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Spyleknappen til toalettet er litt ustabil iflg. eier.
Servantskap med blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Årstall: 2009

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

Dvs. det er ikke synlig drensspalte under toalettet, takstmann er dermed ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær klar over avviket dersom en evt. lekkasjesituasjon skulle oppstå. Evt. se dokumentasjon dersom mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Luftespalte under dørbladet. Styres fra kjøkkenviften.

Årstall: 2009



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Styringspanel på kjøkkenviften.

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på innerste soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

5.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, stein benkeplate, underlimt kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

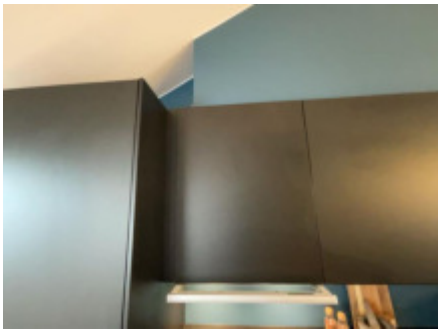
Årstall: 2022

5.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra over koketoppen.

Årstall: 2022



Mekanisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i vegg på baderommet. Drensspalte under skapet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Nei, mangler.

Hovedstoppekran for leiligheten: Inni fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Tilstandsrapport

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Ikke testet.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Stoppekranene er harde å betjene, ansees som ikke fungerende.
-Røranvisning (skjema) mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stoppekraner må utbedres mht. brukssikkerhet. Vannforsyningen fungerte fint ved test.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekkasjestopper på kjøkken.



Fordelerskap

Avløpsrør

Hovedavløpsrør i bygget er ikke synlig, alder og tilstand er ukjent og dermed ikke vurdert. Det er derfor ikke satt TG.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på baderom og kjøkken. Avtrekksvifte er fra samme år som kjøkkeninnredningen.
Luftespalter i takvinduer.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Luftespalte

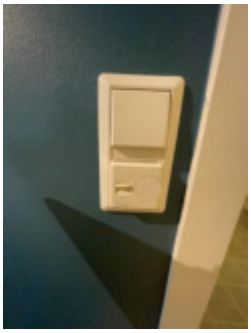


Styringspanel for avtrekksvifte.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på baderommet. Elektriske panelovner for øvrig.

Årstall: 2009



Termostatbryter for varmekabler.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: På kjøkken
Komfyrvakt: Nei, anbefales.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

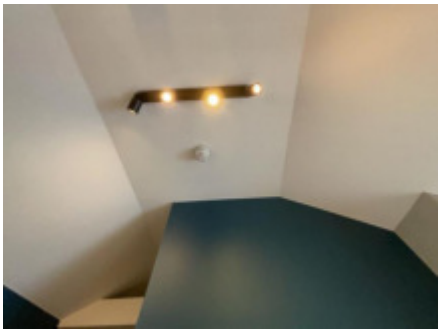
TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport



Dørcalling



Brannvarsler

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.

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i leiligheten.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Overbelastningsvern: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring datert 12/5-2010 er fremvist. Beskrivelse: Opplegg av nytt el anlegg i leilighet.

   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 ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

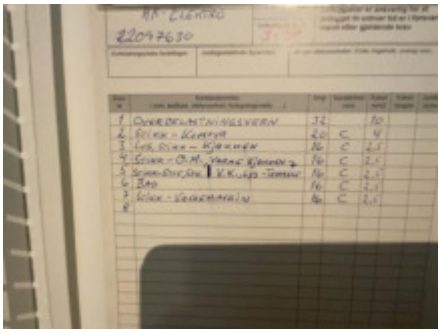
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler. Brannslukninsapparat er mindre enn 10 år iflg. eier.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking) Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

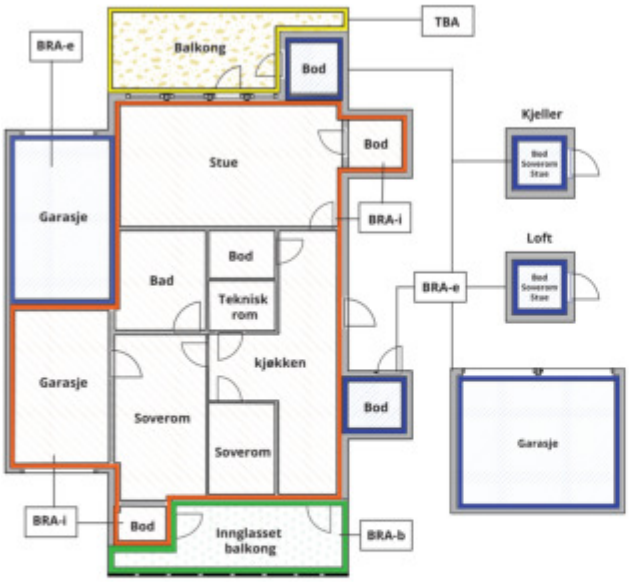
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.etasje, leilighet	54			54	4
Loftsbod		11		11	
Kjellerbod					
SUM	**54**	**11**			**4**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.etasje, leilighet	Entré/gang, Kjøkken (åpen løsning), Stue , Soverom 1, Baderom, Soverom 2		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Takterrasse er avrundet ned til nærmeste hele tall 4m2 (TBA).
Loftsbod er 11m2 (BRA-e).
Kjellerbod er 0m2 (BRA-e) da den ikke er måleverdig pga. lav takhøyde men har et gulvareal på ca. 10m2.

3D-SKANNET AREAL. Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedringer etter vannlekkasje. Ivaretatt av forsikringselskap. Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til maksimalt 3,22m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD	54	0

Kommentar

EIERSEKSJON (LOFTSLEILIGHET) I KLASSISK BYGÅRD — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Pernille Stene Nilsen og Torstein Wien Tynes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	357		16	580 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Vogts gate 48A

Hjemmelshaver

Nilsen Pernille Stene,Tynes Torstein Wien

Kommentar

Evt. andel gjeld eller andel formue er ikke kjent for takstmann. Kontakt megler for opplysninger.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Vogts gate 48	516 / 8233	Per Gråbø	995924358

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

18709
Vedtatt: 26.08.2009
Formål: Bolig/forretning/kontor, Fortau, Grense for bebyggelse, Inn-/utkjøring, Offentlig gang-/sykkelvei

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Skjermet indre gårsrom. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	80797022			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VI3674

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VOGTS GATE 48

Vedtatt i årsmøte
den 21.05.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vogts gate 48, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 357 i Oslo kommune. Sameiets navn forkortes til Sameiet Vogts gate 48.

Totalt er det 17 seksjoner i sameiet hvor seksjon 1 er samleseksjon med formål næring og seksjon 2 - 17 er samleseksjon med formål bolig. Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Dette gjelder med den begrensing at næringsseksjonen benyttes til kontor/forretningsvirksomhet m.v. slik at boligseksjonene må akseptere de ulemper dette medfører, herunder, men ikke begrenset til utvidede åpningstider, støy, lukt, søppel m.v. Dette gjelder for alle bestemmelser i lov og vedtekter som setter begrensinger for bruk av seksjonen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anlegget som avtalt eller forutsatt.

Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak av årsmøte og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål.

Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

3. FELLESKOSTNADER

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Ovennevnte utgifter fordeles mellom sameierne på bakgrunn av størrelsen på sameiebrøken, dog med følgende unntak:

1. Næringsseksjonen skal ikke belastes med felleskostnader knyttet til tiltak/utgifter som næringsseksjonen ikke har glede av, herunder, men ikke begrenset til for eksempel trappevask, oppussing av fellesarealer som ikke aktivt benyttes av næringsseksjonene, fasade andre steder enn utenfor næringslokalene, rene sameieutgifter m.v.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin seksjon. Styret skal i forbindelse med utarbeidelse med budsjett foreslå en nærmere fordeling som vedtas på årsmøtet.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

4. BODFORDELING

Til næringsseksjonen tilhører bod under trapp i oppgang A. Boligseksjonene disponerer bod som fordelt av sameiet. De gamle toalettene i oppgang A og B er blendet og forseglet og det vil bli sameiets ansvar og avgjørelse dersom disse tas i bruk, fordeles eller selges etc.

5. VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold og fremtidige påkostninger for balkonger påhviler den enkelte sameier.

Eierseksjonssameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og adkomstveier og felles tekniske anlegg.

6. UTLEIE

Ved eventuell fremleie, plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

Korttidsutleie av omfattende, systematisk eller langvarig karakter er ikke tillatt. En seksjon kan maksimalt korttidsutleies 90 dager per år. Med kortidsutleie menes utleie under 30 dager sammenhengende, der det tas betaling for leieforholdet.

7. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonene, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse med første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier jfr lov om eierseksjoner § 27 siste ledd.

8. ÅRSMØTET

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes årsmøte for sameiet. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 34 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Sameierne har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til det med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28(2).

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvaltning.
4. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
5. Vedtak om reseksjonering.
6. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5 % av de årlige fellesutgiftene.
7. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutting fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Endringer i fordeling av felleskostnader.
2. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
3. Om begrensninger av flertallet i sameiet.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte jfr. lov om eierseksjoner §§ 29 og 30. Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av sameierne en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

9. STYRET

Eierseksjonssameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamenn. Styret og varamenn velges på årsmøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner § 30(3) og /eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 43(1). Styret kan gi prokura.

10. FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter ved behov forretningsfører. Foretningsfører forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Vedkommende sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten herunder begjæring om tvangssalg jfr. § 16(2).

Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid, jfr. lov om eierseksjoner § 25. Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt på sameiets årsmøte
Oslo, 21.05.2019

---------- ---------- ----------

Husordensregler

Sameiet Vogts gate 48

1. Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gitte bestemmelser i vedtekter, ordensregler eller særskilte sirkulær. Alle sameiere er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og leietagere han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Det påhviler hver enkelt av gårdens beboere et ansvar for å ivareta de verdier som bygningen representerer, gjennom et godt indre vedlikehold av leiligheten og med omhu bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

2. Røyking i fellesareal innendørs er strengt forbudt. Stumper i bakgården skal kastes i askebeger. Når disse lukter eller er fulle er det røykerne selv som må tømme de.

3. Inngangsport, inngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen. Det er den enkelte beboers ansvar at dette overholdes.

4. Gårdsplass, trappegang, korridorer, fellesarealer i kjeller eller tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddig. Det er ikke tillat å sette fra seg gjenstander her. Unntak kan bli gjort for barnevogner, men det er barnevognens eier sitt ansvar å plassere denne slik at den ikke blokkerer rømningsvei.

5. Avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelkassene. Glassavfall og annet avfall som ikke skal eller kan kastes i søppelkassene, må bringes dertil egnede miljøstasjoner. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i søppelkassene, er den enkelte beboer selv ansvarlig for å få fjernet på en annen måte. Styret oppfordrer til kildesortering.

6. Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Aviser, reklamemateriell og lignende skal fjernes av den enkelte sameier og ikke henlegges ved postkassen pga generell orden og brannfare.

7. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art i bygningen. Det er ikke tillatt å male vinduer og å sette opp skilt, antenner eller lignende uten godkjenning fra styret.

8. Dyrehold er tillatt, men kan ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke å la dyret gjøre sitt fornødne i bakgården uten å plukke dette opp.

9. Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Sameiet har ingen vaktmestertjenester per dags dato. Små reparasjoner og vedlikehold, deriblant snømåking og gressklipping ivaretas av beboere. Beboere i hver etasje er ansvarlig for å skifte lyspære i sin etasje. Kostnader knyttet til vedlikehold kan rettes til styret.

10. Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, wc og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VSS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig varsles styret umiddelbart.

11. Alle rom må holdes oppvarmet om vinteren slik at vannledningene ikke fryser. Kjellerluker må lukkes om vinteren og holdes åpne om sommeren for lufting og tørking. De beboere som

har slike luker i sine kjellerboder må påse at dette etterfølges. Ansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.

12. Nøkler til port og inngangsdør til oppgang må bestilles via styret.

13. Det skal til enhver tid herske ro og orden i bygningen og i fellesarealene. Mellom kl 23:00 og 07:00 sal det være ro i gården. Musikkøvelser, høyt volum på radio/TV/musikkanlegg eller høylytt selskapeligheter bør ikke forekomme etter kl 23:00. Dette omfatter også sjenerende støy fra bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Beboere med vinduer mot bakgården må være spesielt oppmerksomme på gjenlyd i gårdsrommet når vinduene er åpne. Større innredningsarbeider og selskapeligheter som kan medføre støy skal meldes de øvrige beboere gjennom nabonett.ni i god tid i forveien. Banking og boring bør ikke forekomme før kl 07:00 og etter 21:00 fra mandag til fredag samt lørdag og søndag før 11:00 og etter 17:00.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
EIERSEKSJONSSAMEIET VOGTS GATE 48

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vogts gate 48.

Tid og sted:
MANDAG 22.04.2024 kl. 18.00
MØTESTED: I leiligheta til Hanne, Vogts gate 48B H0401.

Saksliste

1. Konstituering
   - 1.1 Valg av protokollfører
   - 1.2 Valg av eiere til å undertegne protokoll
   - 1.3 Opplysninger om antall møtende med stemmerett
   - 1.4 Godkjenning av innkalling
   - 1.5 Godkjenning av saksliste
2. **Årsberetning 2023**
3. **Godkjenning av årsregnskap 2023 og budsjett 2024**
4. **Styrehonorar 2024**
5. **Andre saker**
   - 5.1 Brannsikkerhet
     - 5.1.1 Boder i trappeoppgang
   - 5.2 Internett

6. **Valg**
   - 6.1 Valg av styremedlemmer

Har du ikke anledning til å delta på møtet, kan du la deg representere av en annen ved skriftlig fullmakt.

09.05.2024 / Oslo
Dato /Sted

Underskrift av styreleder

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte 22.04.2024

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

1.1 Valg av protokollfører
1.2 Valg av eiere til å undertegne protokoll
1.3 Opplysninger om antall møtende med stemmerett
1.4 Godkjenning av innkalling
1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsberetning 2023

Årsberetning fra styret følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023 og budsjett 2024

Årsregnskapet for 2023 ligger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr 83 943 og anbefales godkjent.

4. Styrehonorar 2024

Styrehonorar foreslås videreført med kr 20 000 for den påfølgende perioden.

5. Andre saker

5.1 **Brannsikkerhet**

Sameiet har hatt tilsyn av Oslo brann- og redningsetat hvor vi fikk to store avvik på brannsikkerheten. Norsk brannvern har vært her på befaring og gitt oss en brannteknisk tilstandsanalyse hvor det er 9 punkter med ulik prioritet som må utbedres. Vi har innhentet tilbud fra mange forskjellige bedrifter, og tar her utgangspunkt i det billigste og beste tilbudet vi har fått.

Utbedring av tiltak ca kr 700 000

Dette krever finansiering og økning av felleskostnader.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at iverksetting av tiltak for å sikre brannsikkerheten i bygget settes i gang umiddelbart.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.1.1 Boder i trappeoppgang

Sameiet eier disse bodene, men noen beboere har tatt seg frihet til å

benytte seg av de som står åpen. For at boder i trappeoppgangen skal være lovlig å bruke, må det være en branndør inn til boden. Prisen på å bytte alle disse dørene ligger på ca kr 100 000. Alternativet er å plombere dem, slik at de ikke kan bli benyttet (slik det allerede er gjort med alle i oppgang B). Dette kan vi gjøre selv og er dermed så godt som gratis, da vi kun trenger å kjøpe spiker / lim for å tette dem igjen.

Unntak er boddør i 1. etg oppgang A, hvor det er toalett for næringslokalet. Denne utgiften må eier av enheten selv dekke, da det er de som benytter seg av toalettet.

Utskiftning av boddører	ca kr 100 000
Utskiftning av boddør for toalett	ca kr 20 000
Plombere boddører	ca kr 100

Forslag til vedtak: Alle boddører plomberes, utenom 1. etg oppgang A (eier av enhet står for kostnad).

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 **Internett**

Utdrag fra tilbud: "GlobalConnect (Tidligere Lynet) leverer i dag internett hos dere på valgfri basis. Det er ønskelig å tilby en konvertering av dagens individuelle avtale til en kollektiv og rimeligere løsning med lavere prispunkter. Det er i dag 8 av 16 boenheter som er kunder hos oss. I kraft av dette vil vi kunne tilby en kollektiv avtale som også er rimeligere for samtlige. I korte trekk vil leietakere få lavere kostnader, samt økt hastighet. Samtlige boenheter får en kostnadsfri installasjon. Vi gir dere en kostnadsfri oppgradering av infrastrukturen i gården. Vi sikrer en sømløs overgang. Tidligst mulige ferdigstillelse er pr nå 01.06.24. Eller 3-4 mnd fra avtaleinngåelse. Installasjonen gir samtlige såkalt "Punkt til punkt" fibernett. Hvilket innebærer fibernett helt frem til boenhetene. I dag er det fiber inn i gården, men ikke helt frem til leilighetene.

Tilbud 1
100/100mbps. Kun 349,- via felleskostnadene.
Valgfrie oppgraderinger til 500 og 1000 som da faktureres beboerne direkte.

Tilbud 2
1000/1000mbps. Kun 399,- pr mnd/pr boenhet via felleskostnadene
Prispunktene ligger langt over dette hos dere i dag.

Alt utstyr er inkludert. Samt vårt mesh-system "Wifi @ home premium" som garanterer nett i hele leiligheten.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vi inngår en av avtalene, til alle sin fordel.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Eierseksjonssameiet Vogts gate 48

Protokoll fra årsmøte

Torsdag den 22.04.2024 kl.17.00 i leiligheten til Lund/Midtsundstad i Vogtsgate 48B ble årsmøte for sameiet avholdt.
Tilstede var Benedicte Sollie, Magnus Akselsen, Tobias Tangen, Martin U. Solheim-Olsen, Pernille S. Nilsen og Torstein W. Tynes, Hanne Lund, Jorunn V. Nilsen var med på Zoom, samt forretningsfører Per Gråbø.

1. Konstituering
Per Gråbø ble valgt til å lede møtet og til å føre protokollen. Til å undertegne protokollen sammen med Hanne Lund ble Magnus Akselsen valgt.
Det var ingen innvendinger til innkallelsen og møtet ble deretter erklært lovlig satt.

2. Styrets beretning
Det var ingen kommentarer til styrets beretning.

3. Styrehonorar 2024
Det ble enstemmig vedtatt med kr.20.000,- (for den påfølgende perioden) i tillegg kommer arbeidsgiver avg. osv.

4.1 Resultatregnskap 2023
Regnskapet for 2023 ble gjennomgått av Per Gråbø som besvarte spørsmål. Regnskapet ble deretter enstemmig vedtatt.

4.2. Budsjett 2024
Budsjettet for 2024 ble enstemmig vedtatt, dog korrigert for eventuelle senere vedtak.

5. Brannsikkerhet
5.1 Styrets forslag om iverksetting av tiltak for å sikre brannsikkerheten i bygget settes i gang umiddelbart ble enstemmig vedtatt.
Vedr. finansiering: Enstemmig vedtatt at styret avgjør om det skal tas opp lån og/eller ved innkalling. Ved opptak av lån vil andel fellesutgifter øke for å dekke renter og avdrag.

Det ble enstemmig vedtatt å øke andel fellesutgifter i første omgang med 20% fra 01.06.24

5.1.1 Boder i trappeoppgang: Det ble enstemmig vedtatt at alle boddører plomberes med unntak av i 1 etg. oppgang A dersom eieren står for kostnaden.

5.2 Internett
Enstemmig vedtatt å gå for tilbud 2

8. Styrevalg
Til nytt styre ble enstemmig valgt:

Hanne Lund	- styreleder
Martin Utkilen Solheim Olsen	- styremedlem
Pernille Stene Nilsen	- styremedlem
Benedicte Solli	- varamedlem
Katharina Solberg	- varamedlem

Mer forelå ikke til behandling og møtet ble deretter hevet.

Etter møtet ble det informert om at en av 4 varmtvannsberederne ikke virker, men at de resterende 3 kompenserer for dette. Bytte ble derfor utsatt til det blir nødvendig.
Det ble presisert at reglene for dyrehold må følges, slik at ikke noe ligger igjen i bakgården og at alle som har hund må informere styret om dette.

Oslo, den 22.04.2024

Magnus H. Akselsen
Magnus Akselsen

Hanne Lund
Hanne Lund

Sameiet Vogtsgt 48	
Resultatregnskap per 31.12.2022	
	Bud 2024
Driftsinntekter	
Andel fellesutg. innbetaling	741 950
Ekstra vedlikehold	
Sum Driftsinntekter	741 950
Lønnskostnader	
Arbeidsgiveravgift	2 820
	2 820
Driftsutgifter	
Kommunale avgifter	155 000
Brannvarsling service avtale	10 000
Gårdsstrøm	70 000
Renhold	
Reparasjon og vedlikehold bygning	
Fasaderehabilitering	0
Forvalterhonorar	39 500
Vaktmester	45 000
Kabel tv	25 000
Driftsmateriell	
Kontingenter	2 000
Forsikring	125 000
Hussoppforsikring	14 500
Leie lokalet	
Styregodtgjørelse	20 000
Bank og kortgebyr	3 000
Sum driftsutgifter	509 000
Driftsresultat	230 130
Renteinntekter	
Kundeutbytte Gjensidige	11 000
Rentekostnader	114 000
Årsresultat	127 130
Avdrag	95 000
Post om vedlikehold blir tatt opp på møtet.	

DNB

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 1.500.865,92
Utbetalt lånebeløp: 2.800.000,00
Lånetaker: Eierseksjonssameiet Vogts Gate 48
Lånenummer: 1213.11.20409
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 2.800.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,60% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 02.06.2035
Trekkes fra konto: 1503.17.64898
Neste forfall 02.09.2024: 17.050,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 130
Terminbeløp: 2.215.817,23
Avdrag: 1.500.865,92

Renter: 705.851,31
Gebyr: 9.100,00

Utskrift: GRÅBØ PER 09.08.2024 15:30:02

PRIVATMEGLEREN

Eierseksjonssameiet Vogts gate 48
v/ Per Gråbø
Gladvollveien 24 G
1168 Oslo

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
154-24-0103	Cecilie Elliott Jørstad	45 46 92 83	05.08.2024

Salg av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Vogts gate 48

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Vogts gate 48A, 0477 Oslo
Hjemmelshaver(e): Pernille Stene Nilsen / Torstein Tynes
Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 357 Snr. 16 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Cecilie Elliott Jørstad

Partner / Eiendomsmegler / Salgsleder Cecilie Elliott Jørstad

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 357 Snr. 16 i Oslo kommune
Adresse: Vogts gate 48A, 0477 Oslo
Onr. 154-24-0103

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4901

Felleskostnader inkluderer Se regnskap

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 80797022 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. Se vedlegg og info om nytt lån _____ pr _____
Långiver / lånenr. DnB
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Se protokoll fra årsmøte vedr. opptak av lån og innkallelse av kapital. Kontakt styret for mer info.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Kontakt styret .Og bymiljøetaten vedr. omregulering av Vogtsgate.

Eventuell annen informasjon:

Nøringsseksjonen betaler mindre andel fellesutgifter enn eierbrøken tilsier og boligseksjonene mer, se vedtektene

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3.500
Innhenting av opplysninger	Kr	2.500
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer:6042 06 07515

Styreleder i sameiet

Navn: Hanne Lund

Adresse: V 48

Telefon:

Fax:

E-post: hanneelund@hotmail.com

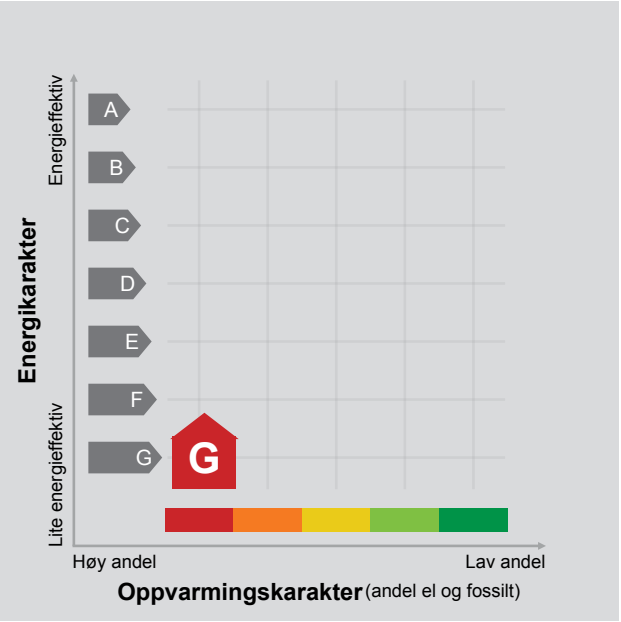
Send svar til: **cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no**

Dato og sted: 09.08.24 / Oslo

Per Gråbø
Forretningsførers stempel/underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Vogts gate 48A
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80558813
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-5125
Dato	06.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vogts gate 48A
Postnummer: 0477
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 06.08.2024 16:21:02
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5125

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 357
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80558813

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Montering 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur
Brattvollveien 199
1164 OSLO
post@okkenhaug.net

Dato: 06092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200805075-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 48	Eiendom:	225/357/0/0
Tiltakshaver:	Vogts gate 48 AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 48

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

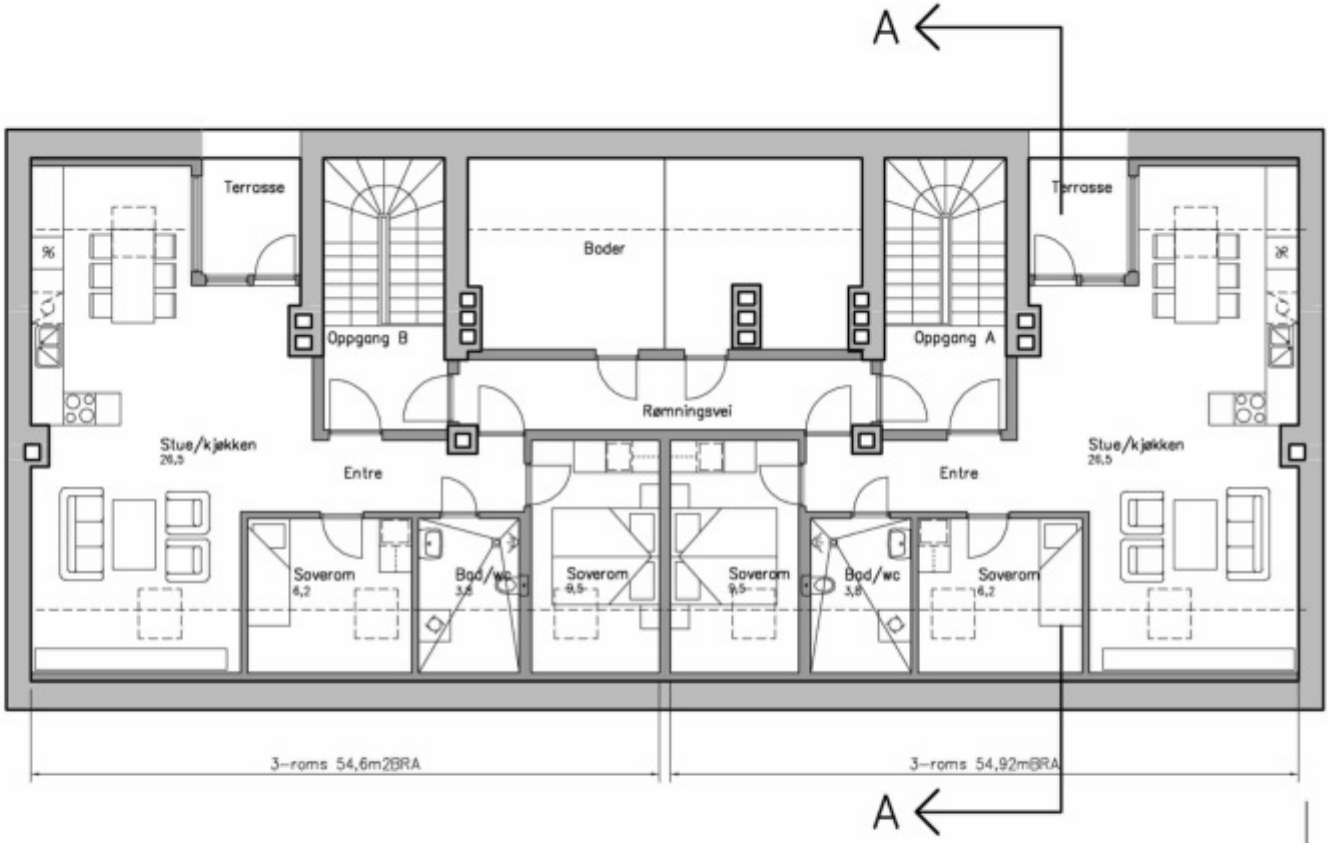
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Vogts gate 48 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO

Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Ny plan loft etasje	A	A–1–40



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.
A		Påført leil. BRA	071009	AO	AO

Byggherre/prosjekt Merkantilbygg AS Vogts gate 48	Dato 24.08.09 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Tegning tittel Bygård, ny Plan loft etasje	Gnr./Bnr. 225/357 Prosj.nr. 27131 Mål 1:100
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur Brattvollveien 199, 1164 Oslo Tlf. 91 69 22 30 Epost: post@okkenhaug.net	Rev. A Tegn. nr. A–1–40

24/ 1902

8 Bilag

4/ 1901-1 21

460
02

Journal delen
Situationsplan
4 Tegninger
Beregning
Kjørejournal
Gradering Beskrivelse.

23/5-02 Erkl fra Byfogden
19/6-02 Erkl fra Politiassistenten.
9/6-02 Erkl fra og kunde
8/7 " Skr ang Bygningens Høide

193
02

Expeditions-Dokument

angaaende Forandringsbygning.

paa Matr.-No. 48 Vogts Gade

Indleveret 17-4-1902 Attesteret 24de November 1904.

669-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den aredelige Sundhedskommission

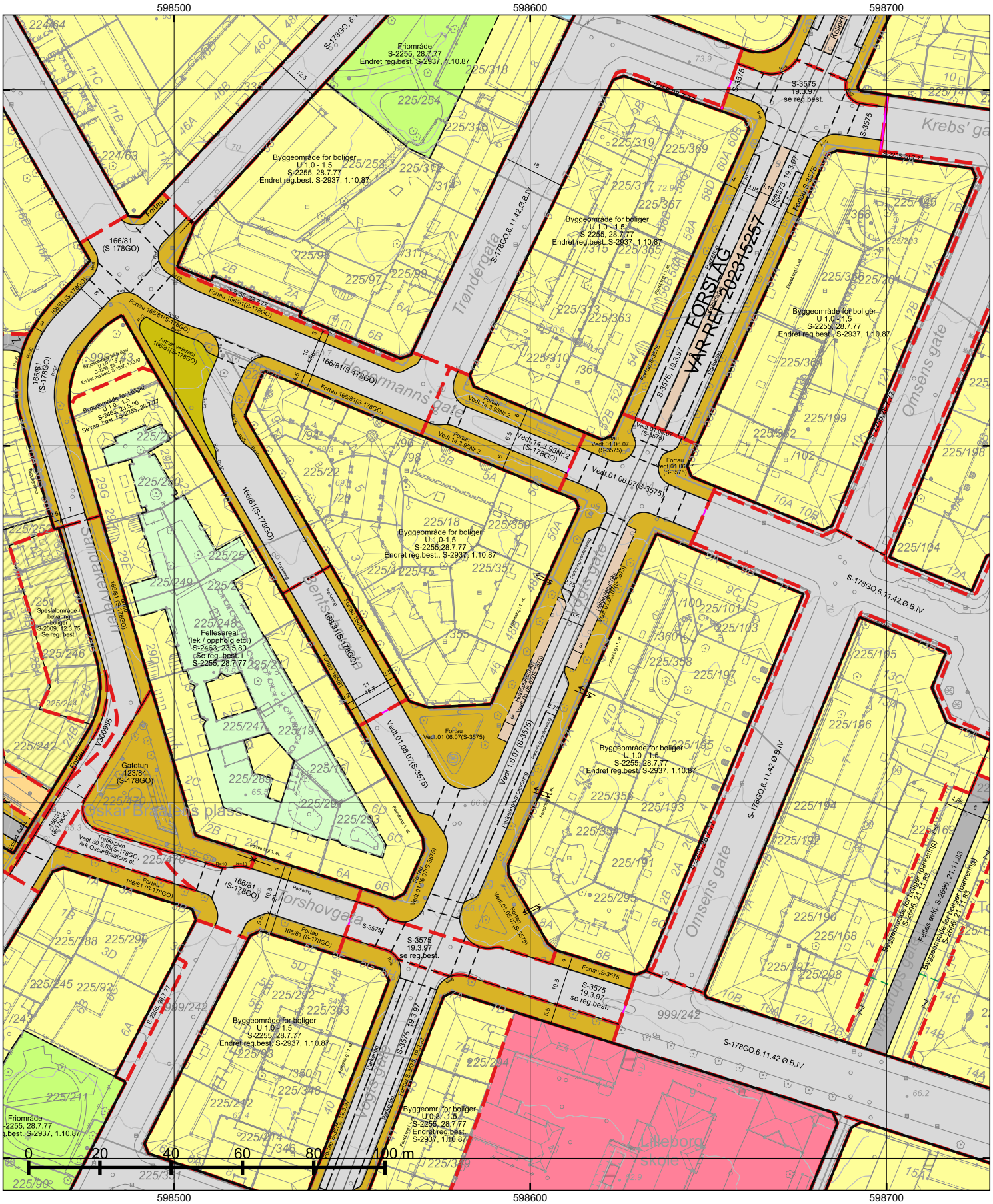
Kristiania den 18de April 1902

O. Bjelke Holtermann.

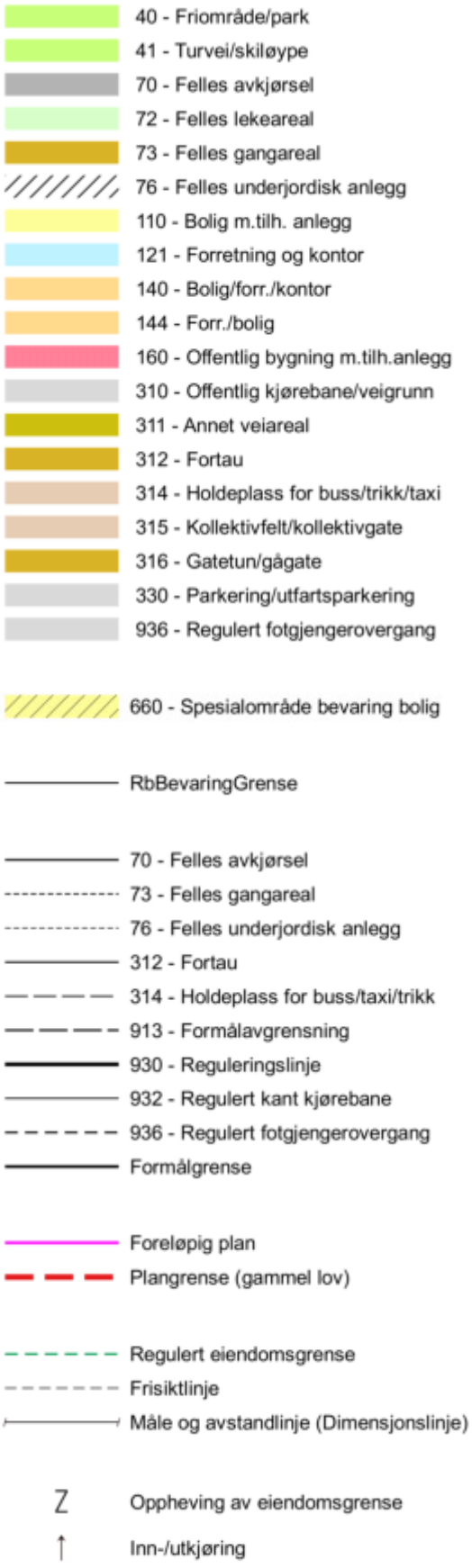
Mat. nr. 48 Vogts gade ikke tinglyst.
Kra. 19/4-1902
Galmaakk
E. Knudsen

320

Gadens Bredde er 20,00 m. Den er opmaalt af Byen og vil den nuværende Høide blive bibeholdt.
Den angivne Byggelinie er bestemt.
Paa Tomten hviler et Repartitionsbeløb af Kr: 320,00 for Gadegrundens Erhvervelse.
Kr. 21-4-2.
Theodor Gallmes.


598500
598600
598700
6645600
6645500
6645400
6645300
FORSLAG VÅR-REF 202315257
Trøndergata
Haugermanns gate
Omsens gate
Krebs' gate
Bentsbrugata
Torshovgata
Oscar Braatens plass
Sandakerveien
Lilleborg skole
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Fellesareal (lek / opphold etc.) S-2463, 23.5.80 Se reg. best. i S-2255, 28.7.77
Gatetun 123/84 (S-178GO)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

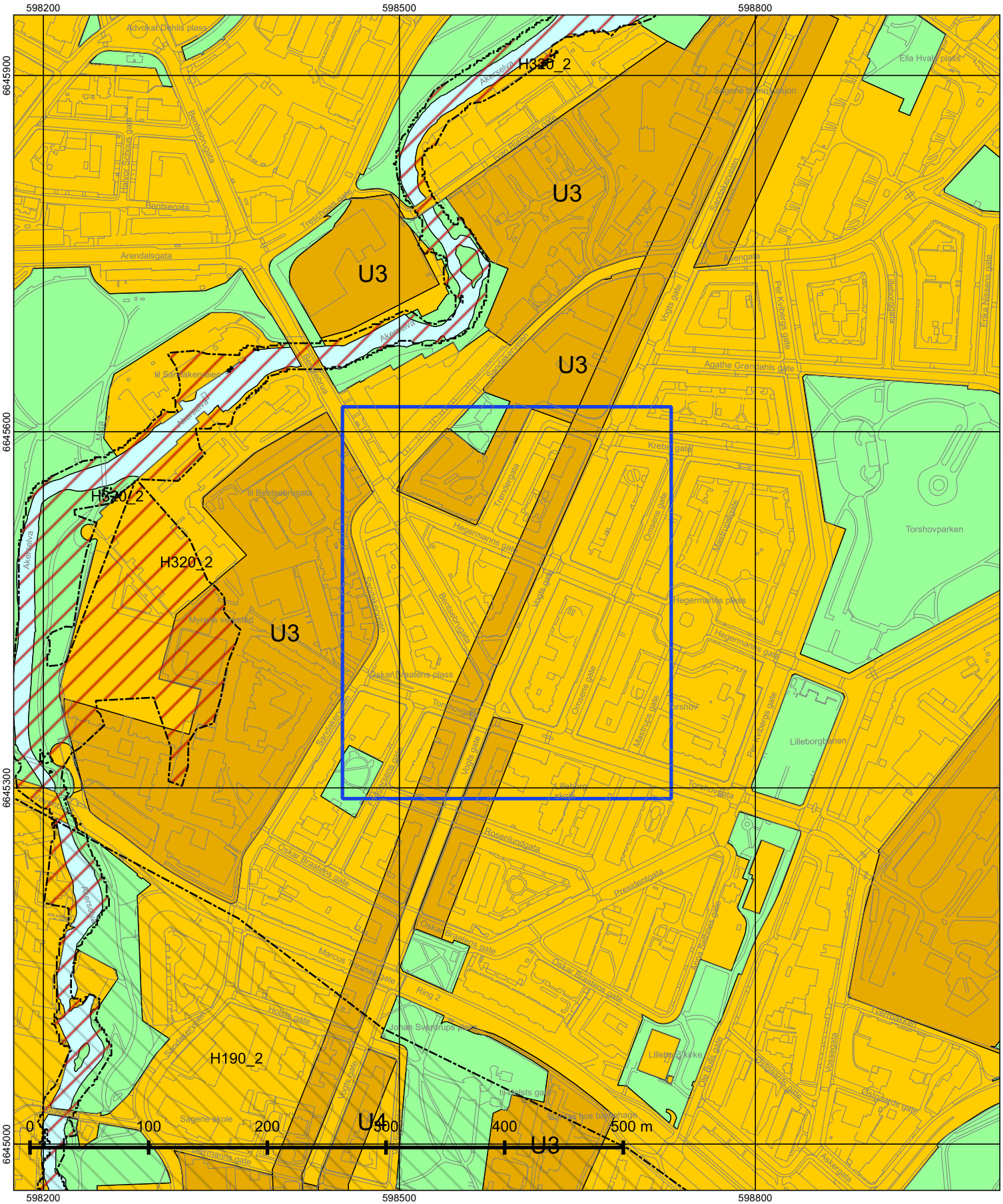
Dato: 05.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 323023/ 86495700
Adresse: VOGTS GATE 48A
Gnr/Bnr: 225/357
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3003543
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323023/86495700
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3003543

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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:
Vogts gate 48A
Gnr. 225 Bnr. 357 Snr. 16 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0103

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 45 46 92 83

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater