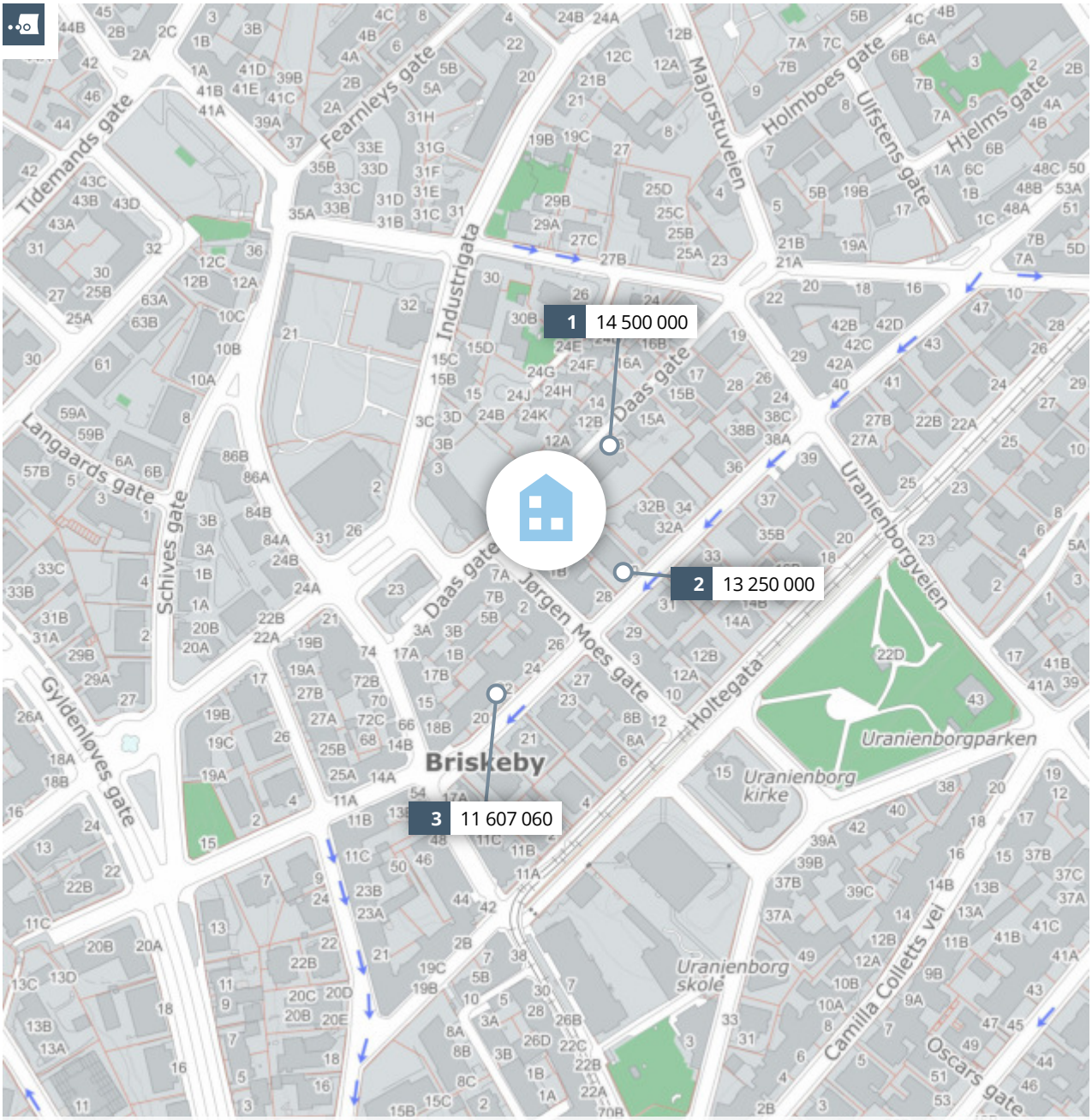
DAAS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll generalforsamling 2023
Protokoll ordinær generalforsamling 2022
Vedtekter
Husordensregler
S-2255
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Våningshus - Exdok (attestert) - 1928
Ferdigattest - Trappeheis
Originale byggetegninger
Forprosjektrapport (Sokkelleilighet)
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

DAAS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.09.2024

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: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Daas gate 11, 0259 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1929

GNR 213 BNR 78 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 3

Verdivurdert til

10 490 000

74 838	10 564 838	107 804
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	98 m²
BRA	111 m²
Byggeår	1929

Fellesutgifter	6 867
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
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	Daas gate 13 111 m² 1872 1. etg 2 sov	15.01.2024	14 000 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**130 631**
2	Eilert Sundts gate 30 97 m² 1969 2. etg 2 sov	09.08.2024	13 500 000	**13 250 000**	0	13 250 000	**136 598**
3	Eilert Sundts gate 22 95 m² 1888 4. etg 2 sov	27.02.2024	11 950 000	**11 600 000**	7 060	11 607 060	**122 180**

Daas gate 11 ligger i en blindgate i et svært ettertraktet område på Briskeby. Et rolig og sjarmerende nabolag med gåavstand til et mangfold av fasiliteter, kulturtilbud og idylliske Frognerparken.

Lys & stilig 3r totaloppusset i 2013. Imponerende himlingshøyde på 2,90cm og klassiske vindu gir fantastiske lysforhold. Enstavsparkett på gulv og vegger i trendy fargetoner og tapet. Stue med utgang til fransk balkong og plassbygget hylleløsning. Spisestuen har peis. Moderne sort HTH-kjøkken i eik, kjøkkenøy med vinskap fra 2024. Innbydende bad med nisje til vaskemaskin og tørketrommel. To gode soverom, med fritt utsyn.

- Sikringsskap 2013
- Akonto fjernvarme inkl. i felleskost
- Garasjeleie etter ansiennitet
- Idyllisk bakgård med sittegruppe
- Bodareal på 12kvm og sykkelparkering
- Ingen dok.avgift

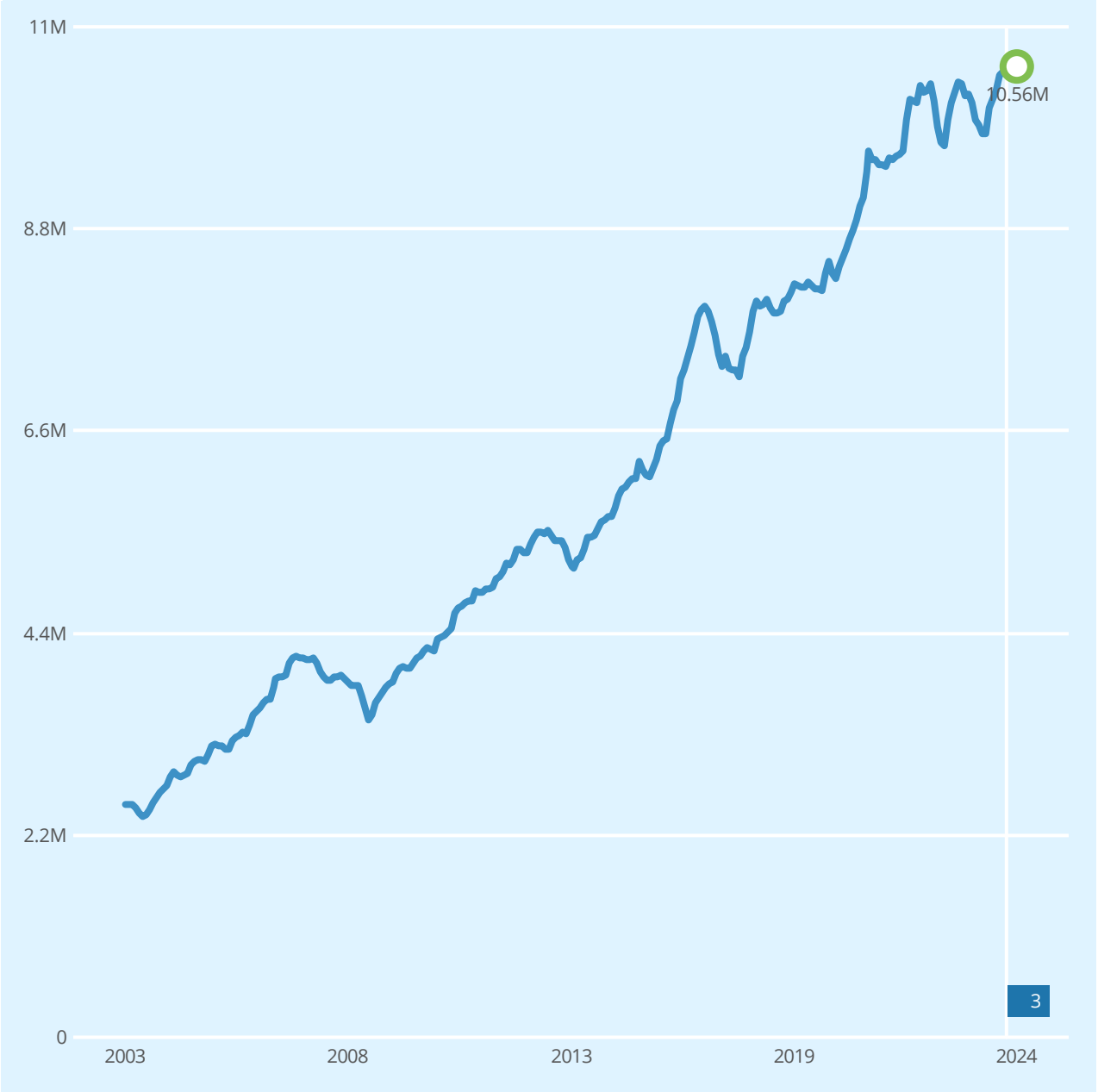
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

39
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

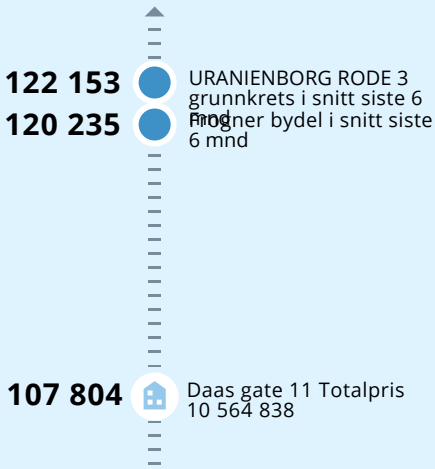


Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Daas gate 11, 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 78

Aksjenummer 00005

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 16.09.2024 **Rapportdato:** 23.09.2024 **Oppdragsnr.:** 15641-1406 **Referansenummer:** AT8391

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

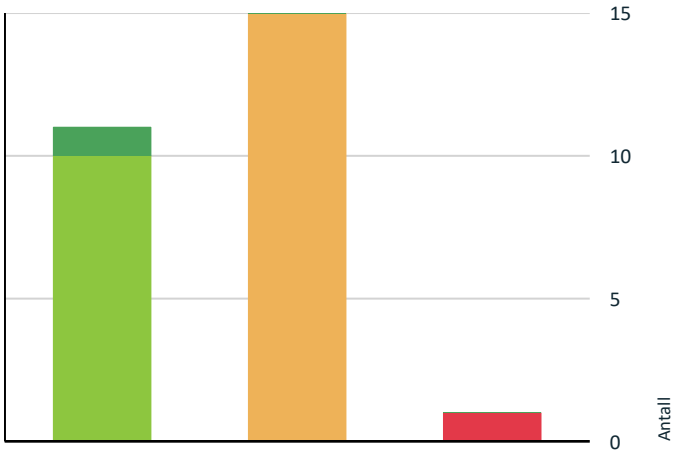
Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort noen forandringer på planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

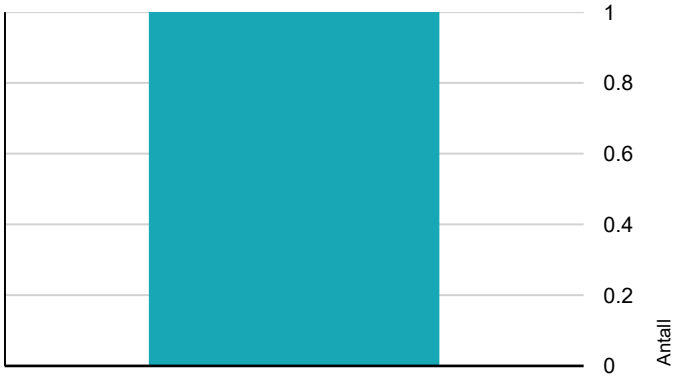
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Automatisk vannstopper	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Stoppekran	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1929

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

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

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket teglstein.

-Yttertak: Valmet i trekonstruksjon, tekket med takstein eller takplater. Deler av taket er lagt om.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Boligselskapet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1991 med 2-lags isolerglass, samt ekstra glass med sprosser.
Ett eldre vindu i spisestuen med doble glass/rammer. Sprosser på ytre glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er nå ca. 35 år, og har normal bruks/værslittasje.
Vindu i spisestue er eldre.

Konsekvens: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, og de fungere med dagens bruk. Men man må være klar over vinduenes alder.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør mot Fransk balkong fra 1991 med 2-lags isolerglass, samt ekstra glass med sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdørene er nå ca. 35 år, og har normal bruks/værslittasje.

Konsekvens: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, og de fungere med dagens bruk. Men man må være klar over dørenes alder.

TG 2 Dører

Hoved-dør: Eldre entredør.
Dør til baktrapp: Eldre malt fyllingsdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre tredør. Den skal byttes til en moderne dør med samme utseende, i regi av boligselskapet. Dette i følge eiers opplysninger.

Dør til baktrapp: Eldre malt fyllingsdør. Døren har brukslitasje. Døren er ikke brann- og lydklassifisert.
Konsekvens: Døren bør av branntekniske grunner vurdert byttet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk skal vurderes/kommenteres etter dagens regelverk.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.
Det kommenteres at dette er noe mindre en dagens krav til rekkverk.
I tillegg er det målt ca. 15 cm. mellom sprosser i rekkverket. Dette er større en dagens krav på maks 10 cm. åpninger i et rekkverk.

Det vil ikke være krav om å oppgradere rekkverket til dagens krav, men skal i følge forskriftskrav kommenteres i rapporten. Man må være klar over forholdet.

INNVENDIG

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Tapet. Fliser i deler av kjøkken.

TG 2 Gulvoverflater

En-stavs parkett. Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder registrert gyng i parkettgulv, enkelte steder.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens, ut over at man kan kjenne gyng i gulvet.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.
Innfelte downlights i kjøkken med led-belysning. disse er nylig byttet.
Belysning mot tak i stue og spisestue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
I kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet. Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt envt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn montert i stuen. Selve ildstedet: TG-1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser: Det er i dag dårlig trekk i pipen, så man må lufte godt i starten. Styret har besluttet å montere automatisk røykavtrekk på toppen av pipen.
Dette skal finansieres ved salg av vaktmesterleilighet.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører.
En skyvedør.

TG 1 Garderobe

Stor skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Garderobeskap i entre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble modernisert i 2013.
Alle arbeider ble utført av fagpersoner, i følge eier.

Det er fremvist dokumentasjon med bilder av utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

Veggoverflater: Fliser.
Det er store veggfliser. Disse er alltid litt buet, og med den måten flisene er satt opp i dette badet, vil det være noe ujevnheter i overflate.
Dette vurderes til kun å ha kosmetisk betydning, og flisene vurderes derfor til TG-1.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Er det fall mot sluk i dusj: Det er noe fall, men mindre en beskrevet i teknisk forskrift.
Er det fall på gulv for øvrig: Det er dels fall på gulvet, dels er gulvet tilnærmet flatt. Det er mindre fall enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Det kan komme noe vann ut over gulvet ved dusjing. Selger har benyttet en nal på gulvet etter dusjing.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 1 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: ja
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.
Alder: 2013.

Type veggmembraner: Membranplater i følge selger.
Alder: 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Det er fremvist bildedokumentasjon på legging av gulvmembran.

Vurderingen gjøres ut i fra alder, da membraner ligger skjult under fliser/påstøp.

Se vurdering/beskrivelse av registrert fukt under punkt: Tilliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, heldekkende servantplate, baderomsinnredning, og plass/opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegger i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Som en kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen.
Det ble her registrert forhøyde verdier i nedre del av vegger i dusjsone.
Det ble så utført målinger på tilstøtende vegg ute i spisestuen. Det ble også her registrer noe forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg.

Det blir benyttet en elektromagnetisk fuktindikator. Dette er et måleinstrument som gir en indikasjon på forholdet inne i veggen, men ikke et eksakt måleresultat.
Når det blir registrert fukt i tilstøtende rom fra dusjen, skal dette forholdet vurderes med TG-3.
Dette tyder på at det kan være utettheter i membranløsninger.

Selger opplyser at de har sparklet og malt i dette området i senere tid.
Det kan være at registrert fukt har sammenheng med dette.
Nærmere kontroll etter en tid kan vurderes for å få kontrollert forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjøre ytterligere målinger, utført av fagpersoner på fuktmåling i murkonstruksjoner.
Dette faller utenfor det som gjøres i denne rapporten.

Kostnadsestimat er satt kun for å få utført ytterligere undersøkelser.
Kostnader til evnt. utbedringer er ikke tatt med, da omfanget ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning.
Alder: 2013. En del med bl.a. vinskap fra 2023.
Fronter: Mørke/finerte fronter. Hvite/glatte fronter på høyskap.
Benkeplate: Stein/kompositt benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Vinskap.
Rustfri og fritthengende ventilator.

3. ETASJE > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens sikkerhetskrav, men det anbefales alltid at dette gjøres.

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.
Dette anbefales montert.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk fra ventilator er ført til yttervegg.
Normalt er dette ikke en godkjent løsning i boligblokker, da matlukt fra ventilatoren kan føres inn til andre leiligheter.
I utgangspunktet skal det kun benyttes kullfilter/omluftsventilator i denne type bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse: Rør-opplegg fra 2013.
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.
Dette er ført til fordelerskap i bad.

Hvor er fordelerskap plassert: Over klosett i bad.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Ja.

TG 2 Stoppekran

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekranen med hovedinntaket til leiligheten er av eldre dato. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Avstenging må gjøres med en tang eller annet verktøy.

Konsekvens: Det kan være vanskelig å stegne vannet uten spesialverktøy.
Det kan bli lekkasjer fra eldre rør-opplegg/stoppekraner.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer i kjøkken og soverom.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.
Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det er begrenset effekt på denne type ventilasjon.

Det bemerkes at spalteåpning under dør til bad er mindre en anbefalt. Denne spalte skal sørge for luftsirkulasjon i leiligheten/badet.
Konsekvens: Det kan bli dårligere luftsirkulasjon i boligen da denne åpningen/spalte er mindre en beskrevet i teknisk forskrift.

Oppholdsrom skal ha tilluft via ventiler i vinduer eller yttervegg. I stue og tv-stue er det ikke registrert ventiler for tilluft.
Konsekvens: Manglende tilluft kan føre til dårligere inneklima/luftkvalitet.

TG 1 Varme

Elektrisk gulvvarme i bad og entre.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: 2013. Høiax express-bereder.

Tilstandsrapport

Selve berederen er nå ca. 11 år, og den blir vurdert til TG-1.

Plassering: I underskap i kjøkken.
Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.
Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Den er plassert på gulv.
Kontroller el-tilkobling: Bereder tilkoblet via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert automatisk vannstopper ved berederen. Dette anbefales monter. Må sees i sammenheng med øvrige vanninstallasjoner i kjøkken.
Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra berederen vil ikke føre til avstenging av vannet.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.
Etter dagens krav skal det være el-kobling montert direkte til koblingspunkt.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.
Nye radiatorer i kjøkken og soverom.
Gamle radiatorer i stue og spisestue.
Det er montert nye regulatorer på alle radiatorer, med mulighet for fjernstyring via app i følge eier.

De ny radiatorene, og regulatorene vurderes til TG-1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder alder på de gamle radiatorene.
De fungere fint med dagens bruk, men forholdet med alder skal bemerkes i rapporten.

Konsekvens: Det er ingen umiddelbare konsekvenser.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Sikringsskap plassert i gang. Fra 2013.

Hovedsikringer: Plassert i skap i kjeller.
Sikringer: Jordfeilautomater.
63 amp. lastbryter.
15 amp: 5 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Selger opplyser: Sofienberg Elektro har gått over alt av el-anlegg i 2024.
Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider fra 2024, og fra 2020.

Tilstandsrapport

Øvrige el-anlegg i leiligheten er fra 2013. Dette omfatter bl.a. bad og oppgradering av sikringskap m.m. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.
Selger opplyser at han har kvitteringer for arbeidene.

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.
   El-anlegg fra 2013-2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeider i 2021 og 2024.
   for tidligere arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer

   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?
   Ja Selger opplyser at det er gjort kontroll av el-anlegget.

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?
   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?
    Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg alltid anbefaler en utvidet el-kontroll. Det mangler bl.a. samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2013.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Tilstandsrapport



Sikringskap.

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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

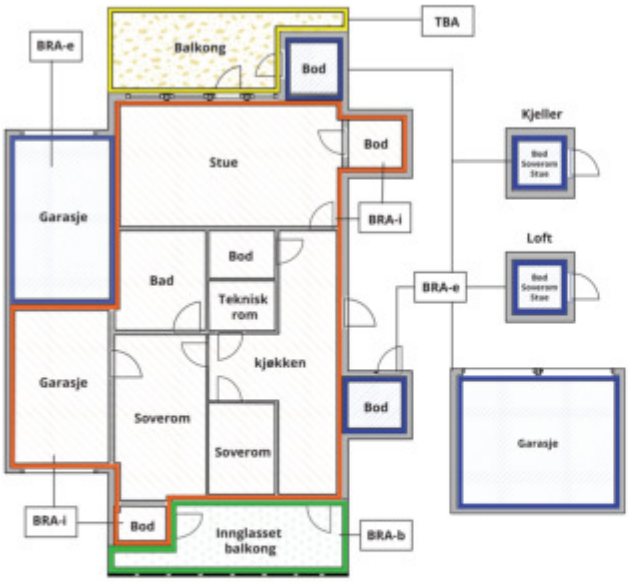
Hva er måleverdig areal?

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

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		7		7		7	14
3. etasje	99			99			99
Kjeller		5		5			5
SUM	**99**	**12**				**7**	**118**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3. etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Spisestue , Soverom 1, Soverom 2, Gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 290 cm.

I leilighetens areal er innkassing mellom entre og spisestue, medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort noen forandringer på planløsning.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Aksjeleilighet	98	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Kristian Haanes og Ann-Mari Bjerke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	78		0	539.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Daas gate 11

Hjemmelshaver
As Daasgate 11

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/As Daasgate 11	934529642	4	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Kristian Haanes og Ann-Mari Bjerke

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
00005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

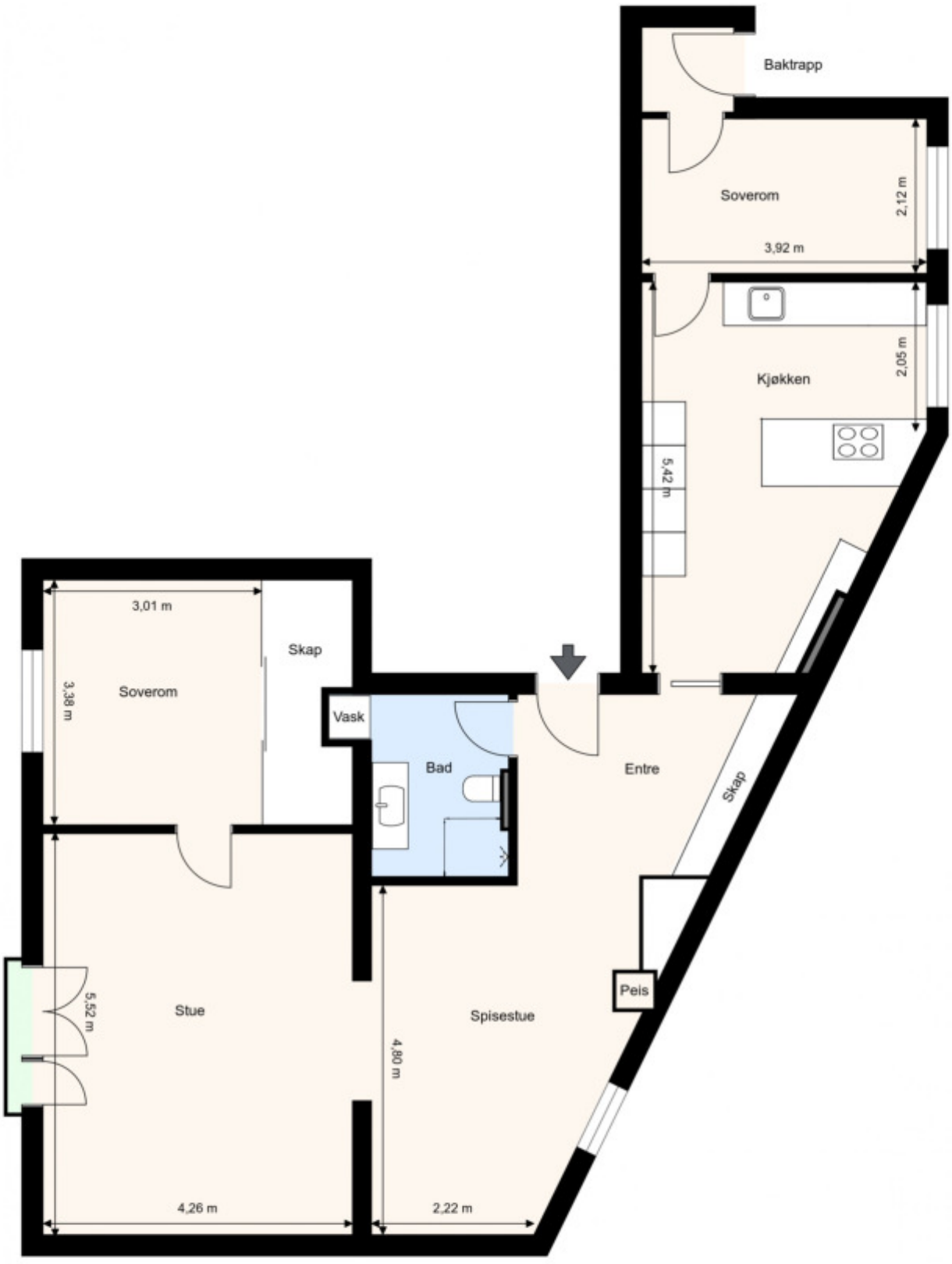
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, sewww.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Daas gate 11. Leil. 4. Oppdrag 1406



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240620

Adresse	Daas gate 11		
Postnummer	0259	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2013	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	11år5mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If Skadeforsikring AS	**Polise/avtalenr.**	7868210

Selger1fornavn	Ann-Mari	**Selger1etternavn**	Bjerke
Selger2fornavn	Kristian	**Selger2etternavn**	Haanes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn	Regiec Bygg AS (flis og mur), Bærum Rørleggerbedrift AS (rør og inventar), Torgersen & Høgseth AS (membran), Bærum Elektro Partner AS (varmekabler))
Redegjør for hva som er gjort og når	Oppussing av bad, nye spotter i 2023 (Sofienberg Elektro), utviddet nisje for vaskemaskin/tørkemaskin

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Støpemembran, sluk dusj/vask/vaskemaskin/tørk oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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 17.09.2024

Hvis ja, beskrivelse

Dårlig trekk, så man må lufte godt i starten, men styret har besluttet å montere automatiske røykavtrekk på toppen av piper. Dette kommer etter salg av vaktmesterleiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ikke skjeve gulv, men litt svikt i parketten noen steder.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Deler av gårdens tak er fornyet. Den gamle delen, har ikke hatt noen problemer. I hovedoppgang kan det dryppe litt fra glasstak, ved regn, grunnet lufteluke som står åpen.

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

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

Firmanavn

City Taktekking AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Skifte tak på deler av gården mot bakgården.

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

Firmanavn

Hafslund/Celsio

Redegjør for hva som er gjort og når

Installasjon av fjernvarme i 2019

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sofienberg Elektro har gått over alt av det elektriske i august 2024 og det foreligger samsvarserklæring. I tillegg til en fra 2021, hvor det ble montert varmekabler i gangen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Celsio har ansvaret for fjernvarmesentralen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Brannstasjonen skal oppgradere bakgården. Styret i Daas gate 11 har påvirket slik at tiltaket vil gi bedre omgivelser enn i dag. Usikker på når, avhengig av politikere og midler mv.

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

☒ 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 17.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Men gården har en vaktmesterleilighet som vi har rammetillatelse på for å pusse opp og selge som en ny boenhet. Overskudd vil benyttet til oppgraderingstiltak, og slette fellesgjeld. Prosjektet er planlagt startet opp høsten 2024. Kun professionelle rådgivere og arkitekter benyttet ifm forprosjekt og rammetillatelsen.

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

Men det er planer for kjelleren, bruksendring av vaktmesterleilighet og bygge nye boder. Boden til denne leiligheten vil ikke bli berørt, basert på de plantegningene som nå foreligger.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

For å etablere en ny boenhet i vaktmesterleiligheten, må det mest sannsynlig tas opp et byggelån i boligselskapet, evnt selge prosjektet til en utbygger, utover dette skal salget av den leiligheten medføre redusert gjeld, lavere felleskostnader og finansiering av en rekke verdiøkende tiltak.

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

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
17.09.2024

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).

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.

Haanes, Kristian Færden

Signert av

Bjerke, Ann-Mari

Signert av

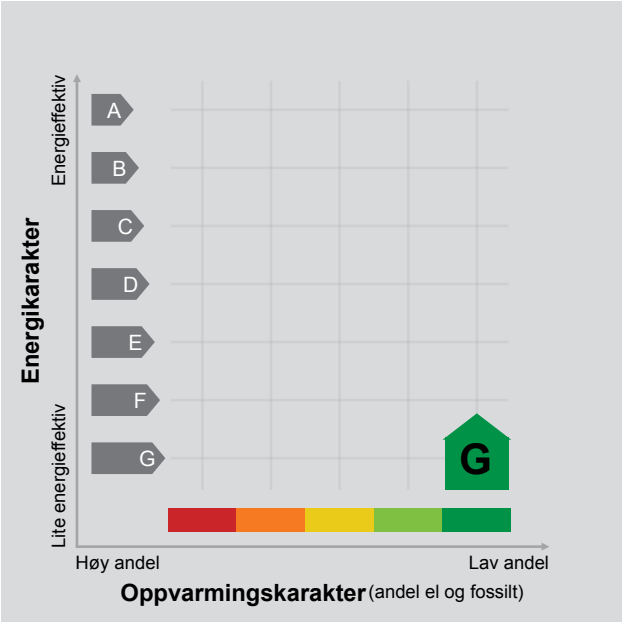
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.09.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Daas gate 11
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80508565
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-24612
Dato	13.09.2024



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 7 556 kWh pr. år

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

7 556 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 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 utendørs

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere
v/Carl Erik Kraabøl
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
Telefon: 45 48 86 78

8039668 3829/4 13.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.09.24 .

Selskapsnr: 3829 As Daasgate 11,
Organisasjonsnr: 934.529.642 ,
Aksjonær: Kristian Haanes Ann-mari Bjerke
Leieobjektnr: 4
Aksjeboenhetsnr: 00005
Adresse: Daas Gate 11, 0259 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: If Skadeforsikring - polisenummer SP392462.8..
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapet håndterer selv aksjeeierboken og notering av pant.
- Eierskiftegebyret faktureres megler driekte fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (13.09.24)
* OBOS01-98208075292	A	174.183,-	3 år 7 md.	12		Flyt	6,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.867,– pr. md.
Herav:

A konto oppvarming	3.200,-
Eiendomsskatt	1.357,-
Felleskostnader	2.002,-
GET kabel TV	308,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.867,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	118,-	1.660,-	0,-	74.838,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98208075292	22.255,-	611,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent.
Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Eva-marie Bekier Daas Gate 11, 259 OSLO, e-post: eva-maria.bekier@entercard.com

Verdidokument/pantheftelser:

Vi er kun regnskapsfører for boligselskapet og besitter ikke informasjon om aksjenes pålydende, pantenoteringer eller verdidokumenter. Vennligst ta kontakt med styret for opplysninger om dette.
Vi gjør oppmerksom at verdidokument for boligaksjeselskap bør foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder.
Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering bør heller ikke finne sted før verdidokumentet foreligger hos boligselskapets styre.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til Eva-marie Bekier Daas Gate 11, 259 OSLO, e-post: eva-maria.bekier@entercard.com.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.
Salgsmelding sende OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

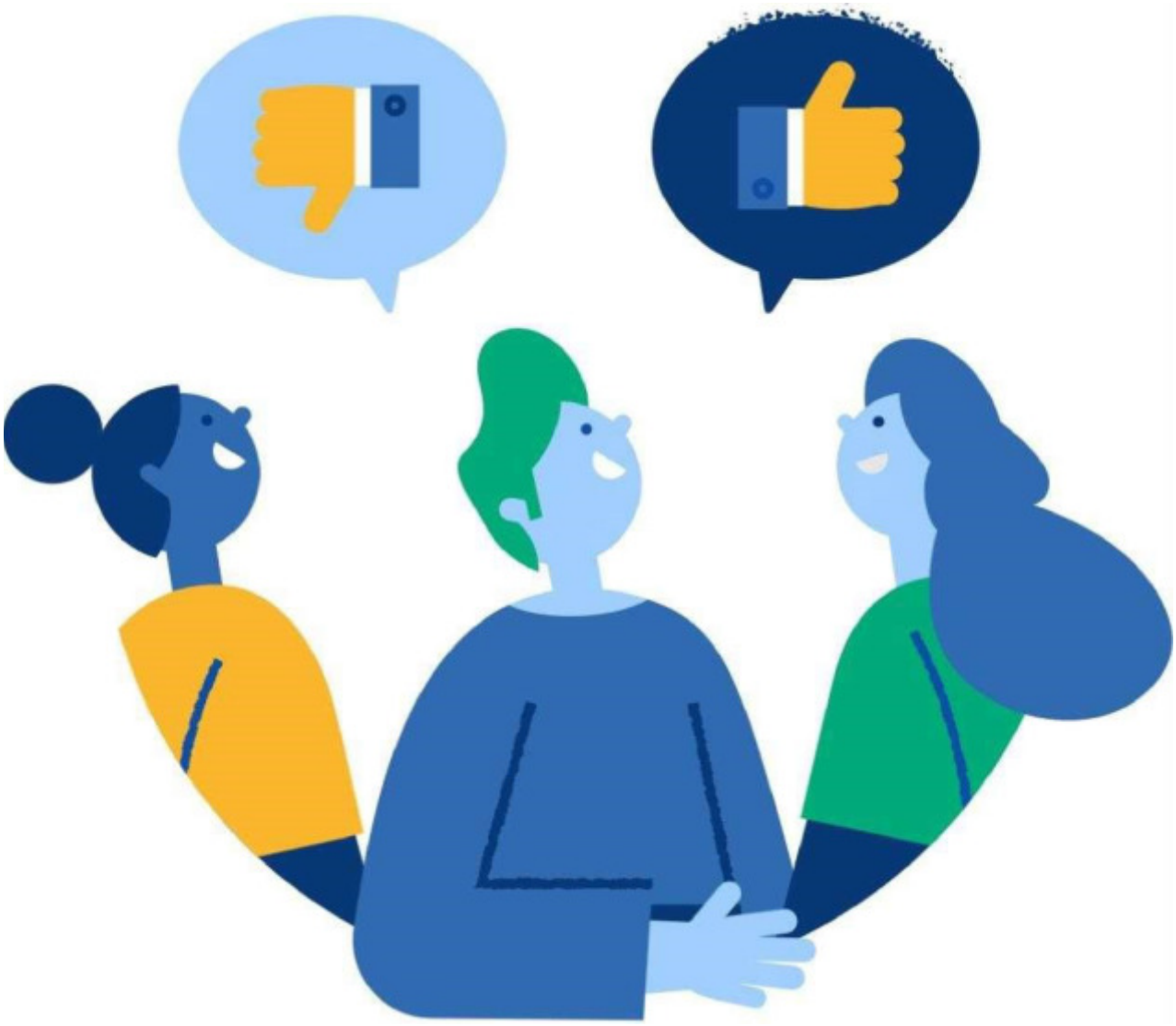
Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSMØTE 2024



Årsmøte 2024

3829 AS Daasgate 11

OBOS

BESKYTTET

Til aksjonærene i AS Daasgate 11

Velkommen til generalforsamling, 10.juni 2024 kl. 19:30 hos Eva.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Daasgate 11 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Daasgate 11
avholdes 10.juni 2024 kl. 19:30 hos Styreleder(Eva).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er mottatt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 1 år
- **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.05.2024
Styret i AS Daasgate 11

Eva-Marie Bekier Bjørn Eriksen Kristian Haanes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva-Marie Bekier	Daas Gate 11
Styremedlem	Bjørn Eriksen	Daas Gate 11
Styremedlem	Kristian Haanes	Daas Gate 11
Varamedlem	Viggo Andreas Bondi	Daas Gate 11

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Oslo.
Styret kan kontaktes via epost og telefon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om AS Daasgate 11
Aksjeselskapet består av 7 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Daasgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 934529642, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
213 78

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Daasgate 11 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært gjennomført 3 styremøter i 2023.
- Vi har primært jobbet med en rammesøknad for salg av vaktmesterleiligheten og håndtert saker knyttet til brannstasjonen.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forberedelser for forberedelser av salg av vaktmesterleiligheten.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vi tok et lån i 2023.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -387 000, men har et lån på kr. 499 708 til selskapets tidligere styreleder som også er ført som kortsiktig gjeld, og denne gjelden har ingen låneavtale eller forfallsfrist.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 200 000 en økning av felleskostnader gjennom å fakturere eiendomsskatt løpende.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

AS Daas gate 11 setter ikke opp budsjett for det kommende året. Vi bruker løpende til drift basert på hva kontantstrømmen tilsier.

BESKYTTET

AS DAASGATE 11
ORG.NR. 934 529 642, KUNDENR. 3829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	237 688	235 488	0	0
Andre inntekter		0	2 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**237 688**	**237 988**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 635	-10 271	0	0
Regnskapsførerhonorar		-25 340	-24 366	0	0
Konsulenthonorar	4	-57 108	-50 848	0	0
Kontingenter		-1 550	-1 550	0	0
Drift og vedlikehold	5	-7 457	-1 644	0	0
Forsikringer		-66 007	-62 258	0	0
Kommunale avgifter	6	-148 703	-121 121	0	0
Energi/fyring	7	-7 363	-8 815	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-34 567	-28 332	0	0
Andre driftskostnader	8	-3 170	-5 879	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-360 900**	**-315 084**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-123 212**	**-77 096**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	919	168	0	0
Finanskostnader	10	-12 985	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 066**	**168**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-135 278**	**-76 928**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-135 278	0		

BESKYTTET

AS DAASGATE 11
ORG.NR. 934 529 642, KUNDENR. 3829

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	144 500	144 500
Tomt		50 000	50 000
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**194 501**	**194 501**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 534	30 071
Energiavregning		0	9 572
Driftskonto OBOS-banken		185 338	130 921
SUM OMLØPSMIDLER		**218 873**	**170 564**
SUM EIENDELER		**413 374**	**365 065**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	101 000	101 000
Udekket tap	14	-493 379	-358 100
SUM EGENKAPITAL		**-392 379**	**-257 100**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	200 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**200 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 275	0
Leverandørgjeld		56 307	122 317
Påløpte renter		1 193	0
Energiavregning	16	39 270	0
Annen kortsiktig gjeld	17	499 708	499 848
SUM KORTSIKTIG GJELD		**605 752**	**622 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**413 374**	**365 065**
Pantstillelse	18	213 000	13 000
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Oslo, 28.5.2024
Styret i AS Daasgate 11

Eva-Maria Bekier		
Eva-Maria Bekier (May 29, 2024 09:13 GMT+2)	Bjørn Eriksen (May 28, 2024 21:49 GMT+2)	
Eva-marie Bekier	Bjørn Eriksen	Kristian Haanes

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	188 016
TV	25 872
Leie garasje	23 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**237 688**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 635.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Consult1 ØST AS	-22 688
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-34 420
SUM KONSULENTHONORAR	**-57 108**

BESKYTTET

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-603
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 342
Kostnader dugnader	-824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 457**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-52 359
Vann- og avløpsavgift	-68 444
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-26 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-148 703**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 365
Andre fyringskostnader	-998
SUM ENERGI / FYRING	**-7 363**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-350
Andre fremmede tjenester	-136
Andre kontorkostnader	-527
Bank- og kortgebyr	-2 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 170**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	919
SUM FINANSINNTEKTER	**919**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 985
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 985**

BESKYTTET

NOTE: 11
BYGNINGER

Saldo	144 500
SUM BYGNINGER	**144 500**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	1	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 13
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 101 000.
fordelt på 101 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er avdragsfritt frem til 30.03.2024
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,8 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-200 000	
Nedbetalt i år	0	
		-200 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-200 000**

BESKYTTET

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-109 480
SUM INNTEKTER	**-109 480**

KOSTNADER

Fjernvarme	70 210
SUM KOSTNADER	**70 210**

SUM ENERGIAVREGNING	**-39 270**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Lån til tidligere styreleder fra 2017 og 2018	-499 708
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-499 708**

Lånet til styrelder planlegges tilbakebetalt når vaktmesterleiligheten er solgt.

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	200 000
TOTALT	**200 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	144 500
Tomt	50 000
TOTALT	**194 500**

BESKYTTET

Annen informasjon om aksjeselskapet
Ingen annen informasjon foreligger.

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP392462.8.2. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering
Ingen annen informasjon foreligger, annet enn det som nevnt rundt vaktmesterleilighet.

BESKYTTET

3829 AS Daasgate 11

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

BESKYTTET

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS DAASGATE 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS DAASGATE 11.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne

Penneo Dokumentnøkkel: GHDD8-8SQG7-CHPZL-ULLOE-6OJCJ-UIY6F

utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GHDD8-8SQG7-CHPZL-ULLOE-6OJCJ-UIY6F

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-04 18:37:02 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GHDD8-8SQG7-CHPZL-ULLOE-6OJCJ-UIY6F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsrapport utenfor Styrerommet

Final Audit Report 2024-05-29

Created:	2024-05-28
By:	Kristian Færden Haanes (kristian@vesting.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAWkIGmLh9zHURuvILwE2KyR4fUcRIpss0

"Årsrapport utenfor Styrerommet" History

Document created by Kristian Færden Haanes (kristian@vesting.no)
2024-05-28 - 7:13:47 PM GMT- IP address: 84.212.242.181

Document emailed to Kristian Færden Haanes (kristian@vesting.no) for signature
2024-05-28 - 7:13:52 PM GMT

Document emailed to Eva-Maria Bekier (eva-maria.bekier@entercard.com) for signature
2024-05-28 - 7:13:52 PM GMT

Document emailed to Bjørn Eriksen (brannbjorn@hotmail.com) for signature
2024-05-28 - 7:13:52 PM GMT

Email viewed by Bjørn Eriksen (brannbjorn@hotmail.com)
2024-05-28 - 7:21:53 PM GMT- IP address: 84.208.213.216

Document e-signed by Bjørn Eriksen (brannbjorn@hotmail.com)
Signature Date: 2024-05-28 - 7:49:34 PM GMT - Time Source: server- IP address: 84.208.213.216

Email viewed by Kristian Færden Haanes (kristian@vesting.no)
2024-05-29 - 5:08:54 AM GMT- IP address: 66.102.9.172

Email viewed by Eva-Maria Bekier (eva-maria.bekier@entercard.com)
2024-05-29 - 7:05:42 AM GMT- IP address: 52.102.13.213

Document e-signed by Eva-Maria Bekier (eva-maria.bekier@entercard.com)
Signature Date: 2024-05-29 - 7:13:42 AM GMT - Time Source: server- IP address: 148.64.14.24

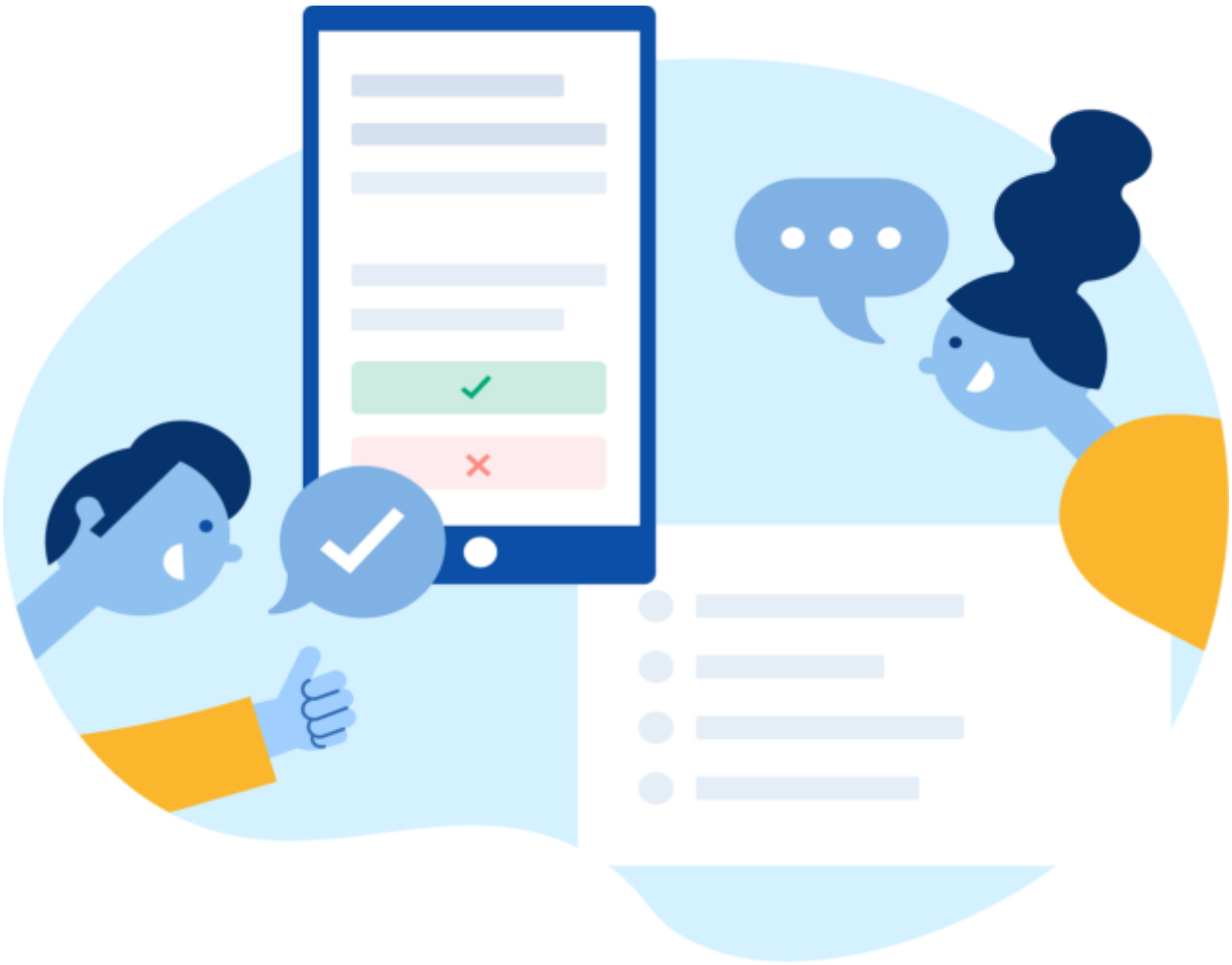
Document e-signed by Kristian Færden Haanes (kristian@vesting.no)
E-signature hosted by Kristian Færden Haanes (kristian@vesting.no)
Signature Date: 2024-05-29 - 10:08:44 AM GMT - Time Source: server- IP address: 176.111.206.158

Agreement completed.

2024-05-29 - 10:08:44 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

AS Daasgate 11

30. mars 2023

Selskapsnummer: 3829

Velkommen til generalforsamling i AS Daasgate 11

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

Dato for generalforsamlingen:
30. mars 2023 kl. 19:00, I vaktmesterleiligheten.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Avstemming og neste steg for salg av vaktmesterleiligheten

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Daasgate 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eva-Maria Bekier (Styreleder)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Avstemming og neste steg for salg av vaktmesterleiligheten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har innstilt på, ref. forrige styrereferat fra styremøte datert 13.02.2023, pkt. 3.

"Styret foreslår for generalforsamling å gå for alternativ B, da dette gir beste økonomiske potensielle utfall for gården.

Videre vil styre innkalle til en ekstra ordinær generalforsamling for å stemme over å gå for alternativ A eller B. Uansett utfall, så må vi også stemme over en budsjettramme på inntil kr.300.000 som skal dekke kostnader forbundet med en rammetillatalse, arkitekt, statiker og brannkonsulent."

Styrets innstilling
Styret anbefaler Generalforsamlingen å godta forslag B som beste mulighet for gården, rent økonomisk, og gi styret fullmakt til å bruke inntil kr.300.000 på gjøre klart en rammetillatelse for å sette i gang prosjektet.

Forslag til vedtak
Godkjenning av videre fremdrift

Vedlegg
1. Protokoll fra styremøte 13. februar 2023 - AS Daasgate 11.pdf

---

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 13. februar 2023

Boligselskap: AS Daasgate 11 (3829)
Klokkeslett: 19:00
Sted: Haanes

Møtedeltagere: Eva-Marie Bekier, Bjørn Eriksen, Kristian Haanes

Signert av: Kristian Haanes /s/, Bjørn Eriksen /s/, Eva-Marie Bekier /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak
Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak
Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

Likviditet og lån

Styret har fulgt likviditeten til selskapet tett. Selskapet har ikke den beste kontantstrømmen og har stort sett inntekter fra beboerne basert på de faste felleskostnadene som løper. Vi budsjetterer ikke med investeringer eller vedlikeholdstiltak utover normalen. Etter at fastprisavtalen på fjernvarme utløp, har selskapet fått økte utlegg for fjernvarme ift akonto innbetalinger. Akonto innbetalinger ble økt fra januar 2023, litt senere enn økningen. I tillegg har vi besluttet å benytte et eksternt konsulent firma på utredning av mulighetene rundt vaktmesterleiligheten. Dette var budsjettert til kr.50.000.

I januar så vi derimot at vi kom til å få et likviditetsunderskudd, og innså at vi måtte finne en løsning for å dekke dette, for å unngå at noen av våre leverandører ikke får betalt.

Styret tok en beslutning på å søke et lån hos Obos banken på kr.200.000. Dette lånet er blitt invilget, men fordrer et styrevedtak.

Lånet har en rente på 6,32% effektiv rente og løper i 5 år, hvorav 1. året er avdragsfritt.

Nedbetalingsplanen fra Obos (forbehold renteendringer):
2023 kr.12.291
2024 kr.48.763
2025 kr.56.256
2026 kr.56.256
2027 kr.56.256
2028 kr.9.346
Totalt kr.239.168

Søknaden ble innvilget basert på at vi hadde behov for likviditet ifm realiseringen av vaktmesterleiligheten, som igjen vil hjelpe oss å nedbetale lånene vi har.

Lånet er pantsatt i eiendommen Daas gate 11.

Forslag til vedtak
Lånesøknaden er vedtatt og ved å sende over denne protokollen, sammen med en utbetalingsfullmakt, vil disse midlene bli utbetalt selskap.

Vedtak
Lånesøknaden er vedtatt og ved å sende over denne protokollen, sammen med en utbetalingsfullmake, vil disse midlene bli utbetalt.

Sak 3

Oppfølging av vaktmesterleiligheten

Styret signerte kontrakt med Consult 1 05.12.2022 og har gjennom befaringer og kommunikasjon fått oversendt en rapport med forslag på videre fremdrift på hvordan vi kan realisere vaktmesterleiligheten som en ny boenhet.

Vedlagt ligger rapporten.

Forslag til vedtak
Styret foreslår for generalforsamling å gå for alternativ B, da dette gir beste økonomiske potensielle utfall for gården.

Videre vil styre innkalle til en ekstra ordinær generalforsamling for å stemme over å gå for alternativ A eller B. Uansett utfall, så må vi også stemme over en budsjettramme på inntil kr.300.000 som skal dekke kostnader forbundet med en rammetillatalse, arkitekt, statiker og brannkonsulent. Hvordan dette beløpet skal finansieres må vi komme tilbake på i neste styremøte.

Vedtatt.

Vedtak

Styret foreslår for generalforsamling å gå for alternativ B, da dette gi beste økonomiske potensielle utfall for gården.

Videre vil styre innkalle til en ekstra ordinær generalforsamling for å stemme over å gå for alternativ A eller B. Uansett utfall, så må vi også stemme over en budsjettramme på inntil kr.300.000 som skal dekke kostnader forbundet med en rammetillatalse, arkitekt og statiker og brannkonsulent. Hvordan dette beløpet skal finansieres må vi komme tilbake på i neste styremøte.

Vedtatt.

Vedlegg
1. Forprosjekt Ny boenhet Daas gate 11 13.02.23.pdf

Sak 4

Mangel i aksjeeierbok

I forbindelse med at Ann-Mari Bjerke kjøpte seg inn hos Kristian Haanes sin leilighet fant vi ut at det ikke stemmer det Obos har av opplysninger i sitt system ift aksjenr og seksjonsnr mv. og hvordan det reelt sett er notert i gården.

Styret har dessverre ingen mulighet for å sjekke opp dette, da Sigmund Jaang (tidligere styreleder) ikke utleverer aksjonæroversikter (til tross for at styret har bedt om det siden ny styreleder har tatt over) utlevere aksjonæroversikter, protokoller og annet, slik at vi får dette oppdatert hos Obos.

Vedlagt følger siste aksjonærliste fra Obos. Som noen vil se, stemmer ikke denne overens med aksjebrev dere mottok ved kjøp av leiligheten mv.

F.eks
Aksjenr hos Obos stemmer ikke med Aksjebrev i prospekt.

Forslag til vedtak
Styret håper at Sigmund kan overlevere disse dokumentene så snart som mulig til ny Styreleder, da dette skaper ekstra arbeid ifm kjøp/salg.

Vedtak
Styret håper at Sigmund kan overlevere disse dokumentene så snart som mulig til ny Styreleder, da dette skaper ekstra arbeid ifm kjøp/salg.

Vedlegg
1. 20230119_135554.pdf

Sak 5

Dyprens av skifer i oppgang

Basert på diskusjon i ekstraordinært årsmøte, ble vi enige om å komme frem til en vaskeordning for oppgangen. Vi ble enige om at styret ved første anledning skulle følge opp dette. Alle var stort sett enige om at vaskejobben blir lettere om skiferen har en glattere overflate og renset på forhånd.

Vedtak 29. november 2022 – Finne en leverandør og innhente tilbud.

Vedtak 13. februar 2023 – Styret var enige om at vi må finne løsning for å løpende kunne vaske oppgangen. Bekiers forslag vedtas

Oppdatering av saken
Bjørn har innhentet tilbud på dyprens and impregnering av skifer i oppgangen, men dette koster rundt kr.25.000. Dette har ikke selskapet råd til akkurat nå.

Styret foreslår derfor å innføre en vaskeordning. Eva og Kristian starter med å vaske hele oppgangen lørdag 18.februar. Etter dette foreslår styret at alle i gården følger et månedlig vaskeprogram, hvor de respektive beboere tar ansvar for vask av de markerte etasjene i de første 10 dager av en måned. Styret vil sørge for god informasjon og vaskemidler og utstyr.

Når økonomien i gården tilsier det, vil vi gå for tilbudet som Bjørn at har fått, dette vil gjøre vaskejobben enklere.

Forslag til vedtak
Styret var enige om at vi må finne løsning for å løpende kunne vaske oppgangen. Bekiers forslag vedtas

Notater fra møtet
Eva meddelte at hun skal skifte gulv i løpet av mars. Eva har kommet opp med et forslag på en trappevask løsning, vedlagt.

Vedtak
Styret var enige om at vi må finne løsning for å løpende kunne vaske oppgangen. Bekiers forslag vedtas

Vedlegg
1. Forslag fordeling trappevask til diskusjon.xlsx - Sheet1.pdf

Sak 6

Oppdatere vedtekter og husordensregler

Våre vedtekter og husordensregler er relativt gamle, så det er på tide å ta en gjennomgang av disse. Se vedlagt.

Denne saken er til diskusjon, og bør følges opp nærmere i neste styremøte.

Vedtak 29. november 2022 – Diskuteres og følges opp igjen neste styremøte.

Vedtak 13. februar 2023 – Følges opp igjen neste styremøte

Notater fra møtet
Denne saken har vi ikke hatt tid til å se på i denne perioden.

Vedtak
Følges opp igjen neste styremøte

Saken følges opp senere.

Sak 7

HMS Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, HMS, (internkontrollforskriften av 06.12.96) stiller krav om at alle typer selskaper uavhengig av størrelse, skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

For å ivareta dette ansvaret må det minimum etableres internkontrollsystemer innen:

- Brannvern

- Byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid

- Lekeplassutstyr

- Egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene

- Jevnlige aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret er ansvarlig for at det innføres og gjennomføres internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. Styret må også sørge for at internkontrollen kan dokumenteres.

På styrerommet.no finner styret en egen HMS-modul. Her kan styret tilpasse, planlegge og gjennomføre de rutinene boligselskapet trenger. OBOS tilbyr også kurs i internkontrollsystemet.

Styret oppfordres til å tilpasse HMS-modulen i samsvar med boligselskapets faktiske behov.

Ønsker styret bistand med å tilpasse modulen til boligselskapets faktiske behov kan rådgiver og styret i fellesskap gjennomgå HMS-modulen. Arbeidet faktureres etter medgått tid.

Rådgiver er avhengig av informasjon fra styret om selskapet og bygningsmassen for at oppsettet skal bli korrekt. Styret kan til enhver tid endre HMS-oppsettet og OEF tar ikke ansvar for eventuelle feil og mangler i tilpasset HMS-modul.

Styrets leder vil være HMS-ansvarlig, men praktisk oppfølging kan delegeres til en annen.

Vedtak 29. november 2022 – Styret går inn for at Eva-Maria Bekier fungerer som HMS-kontakt i borettslaget. Men at saken kun er til orientering og følges opp igjen til neste styremøte.

Vedtak 13. februar 2023 – Bjørn sjekker brannslokkere i fellesarealer og lager info på hvordan hver leilighet kan sjekke sitt utdelte brannslokingsapparat.

I tillegg ble styret enige om å kjøpe inn 9 røykvarslere som er seriekoblet for oppgang og baktrapp, hver etasje + loft. Type:

https://if-sikkerhet.no/produkt/tradlos-optisk-roykvarsler-cavius/

Kristian bestiller og monterer.

Oppdatering av saken
Styret diskuterte ift krav og dokumentasjon med HMS og kom frem til at vi er en liten

gård og må styre ambisjonene deretter. Obos har kjempefine maler som kan brukes som et utgangspunkt.

I styremøtet fyllte vi ut OBOS sin HMS plan og har nå implementert en oppfølging av

de viktige punktene i Styrerommet.

Men Brann sikkerhet er viktig og der vi ikke 100% ivaretatt. Vi har relativt nye

brannslokningsapparater og hos de vi har sjekket, viser disse Grønt nivå.

Videre diskuterte styret å installere brann/røykvarslere i hver etasje i oppgang og

baktrapp + loftet. Totalt kostnad for en god løsninger koster rundt kr 6.000.

Forslag til vedtak
Bjørn sjekker brannslokkere i fellesarealer og hver enkelt beboer minnes på å sjekke utdelt brannslokkingsapparat (sjekk at nåla står på grønt og snu apparatet opp/ned der lyden av pulver som renner ned skal høres). Samt sjekke egne røykvarslere.

I tillegg ble styret enige om å kjøpe inn 9 røykvarslere som er seriekoblet for oppgang

og baktrapp, hver etasje + loft. Type:

https://if-sikkerhet.no/produkt/tradlos-optisk-roykvarsler-cavius/

Kristian bestiller og monterer.

Vedtak
Bjørn sjekker brannslokkere i fellesarealer og lager info på hvordan hver leilighet kan sjekke sitt utdelte brannslokingsapparat.

I tillegg ble styret enige om å kjøpe inn 9 røykvarslere som er seriekoblet for oppgang og baktrapp, hver etasje + loft. Type:

https://if-sikkerhet.no/produkt/tradlos-optisk-roykvarsler-cavius/

Kristian bestiller og monterer.

Sak 8

Eventuelt

Ingen andre saker innmeldt.

Vedtak
Ingen andre saker innmeldt.

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 2023

Protokoll GF - AS Daas gate 11

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Haanes, Kristian Færden (30.06.1978), signert 17.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Eriksen, Bjørn (08.04.1975), signert 17.06.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll ordinær generalforsamling 2023 - AS Daasgate 11 (org.nr 934 529 642)

Aksjeeierne i AS Daas gate 11 (org.nr 934 529 642, **«Selskapet»**) hadde ordinær generalforsamling / årsmøte den 10.06.2023 kl.19:00 i bakgården.

Til behandling:

Sak 1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Kristian Haanes ble foreslått som møteleder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Sigmund Jaang, aksjenr 1, ikke tilstede
Eriksen, Mariann og Bjørn, aksjenr 3, tilstede
Bekier, Eva-Marie, aksjenr 7, tilstede
Bjerke/Haanes, aksjenr 5, tilstede
Hoff, aksjenr 4, tilstede
Bondi, aksjenr 2, tilstede
Bjurgren/Ringvold, aksjenr 6, ikke tilstede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Generalforsamlingen var beslutningsdyktig basert på kravet til flertall.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Kristian Haanes ble foreslått til å føre protokoll og Bjørn Eriksen ble foreslått som protokollvitne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Alle de fremmøtte ble spurt om de godkjente møteinnkallingen. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Krav til flertall:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haanes, Kristian Færden (30.06.1978), 17.06.2024
- Eriksen, Bjørn (08.04.1975), 17.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes.

Sak 2. Årsrapport og regnskap for 2023

A) Årsrapport og regnskap for 2023

Møteleder spurte om alle de fremmøtte hadde lest årsrapport og regnskapet for 2023, og hvorvidt de kunne godkjenne dette.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Årsrapport og regnskaps for 2023 godkjennes uten videre kommentarer.

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Årets resultat på kr. -135.000 foreslås overført til udekket tap. Selskapet har fortsatt positiv kontantstrøm som følge av etterslep på eiendomsskatt som er etterskuddsvis hentet inn fra beboerne, samt låneopptak.

Hvis vi ser på samlet udekket tap i balansen, så beløper dette seg til kr. -392 379.

I tillegg har vi gjeld på totalt kr -805 752 (langsiktig gjeld på kr. 200 000 fra Obos og kortsiktig gjeld fra Jaang på kr. 499 708 + andre småbeløper)

Totalt utgjør dette ca. kr. -1 200 000

Vi beregner at dette total beløpet vil komme i balanse igjen etter salg av vaktmesterleiligheten.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Negativt driftsresultat på kr. -135.278 overføres til udekket tap.

Sak 3. Innkomne forslag

Ifg Styreleder var det ikke registrert noen innkomne forslag. Og denne saken utgitt.

Sak 4. Valg av styremedlemmer

Iht innkallingen var alle styremedlemmene på valg.

Styret hadde ingen kandidater foreslått på forhånd.
Selskapet har heller ikke i perioden hatt noen valgkomite.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haanes, Kristian Færden (30.06.1978), 17.06.2024
- Eriksen, Bjørn (08.04.1975), 17.06.2024

Forseglet av

Posten Norge

Det var derfor ikke kommet inn noen forslag på endringer i styret.

Kristian Haanes informerte derimot generalforsamlingen at han og medeier Ann-Mari Bjerke vurderer å flytte i løpet av de neste 6 månedene, og at det derfor er naturlig at han trer ut av styret.

Generalforsamlingen foreslo at Lars Gunnar Hoff trer inn som nytt styremedlem. Noe Lars Gunnar Hoff aksepterte.

Nytt styre foreslått under generalforsamlingen ble:
Styreleder: Eva-Maria Bekier
Styremedlem: Bjørn Eriksen
Styremedlem: Lars Gunnar Hoff
Varemedlem: Viggo Bondi

Roller og kandidater:
Valg av 1 styreleder. Velges for 1 år.

Følgende stiller til valg som styreleder:
• Eva-Maria Bekier

Valg av 2 styremedlem. Velges for 1 år.

Følgende stiller til valg som styremedlem:
• Bjørn Eriksen
• Lars Gunnar Hoff

Valg av 1 varamedlem. Velges for 1 år.

Følgende stiller til valg som varamedlem:
• Viggo Bondi

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes

Generalforsamlingen for 2023 ble gjennomført på 8 minutter og 34 sekunder, noe som alle synes var meget effektivt!

. . .

Oslo, 11. juni 2024

Kristian Færden Haanes
Styremedlem / protokollfører

Bjørn Eriksen
Varamedlem (medundertegner)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haanes, Kristian Færden (30.06.1978), 17.06.2024
- Eriksen, Bjørn (08.04.1975), 17.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Protokoll ordinær generalforsamling 2022 - AS Daasgate 11 (org.nr 934 529 642)

Aksjeeierne i AS Daas gate 11 (org.nr 934 529 642, **«Selskapet»**) hadde ordinær generalforsamling den 19.06.2023 kl.19:00 hos Eva-Maria Bekier.

Til behandling:

Sak 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eva Maria Bekier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes.

Sak 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Det ble ikke registrert fremmøte etter innleverte registreringsblanketter, men følgende var tilstede:

Fortegnelse av aksjonærer:
- Ringvold/Bjurgren (tilstede 2 aksjer)
- Bondi (tilstede 13 aksjer)
- Eriksen (tilstede, 20 aksjer)
- Hoff (tilstede 13 aksjer)
- Bekier (tilstede 20 aksjer)
- Haanes (tilstede 13 aksjer)

81 av 101 aksjer var tilstede, Jaang (20 aksjer) var ikke tilstede.

Sak 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristian Haanes foreslått. Som protokollvitner ble Viggo Bondi foreslått.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes.

Sak 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Tiltredes.

Sak 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Negativt driftsresultat på kr.76928 dekkes av låneopptak gjort i 2023.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling:
Tiltredes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt driftsresultat på kr.76928 dekkes av låneopptak gjort i 2023.

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Sak 6. Valg av styremedlemmer

Styret anbefaler at aksjonærene stemmer for at sittende styre, sitter en periode til.

Roller og kandidater:
Valg av 1 styreleder. Velges for 1 år.

Følgende stiller til valg som styreleder:
• Eva-Maria Bekier

Valg av 2 styremedlem. Velges for 1 år.

Følgende stiller til valg som styremedlem:
• Bjørn Eriksen
• Kristian Haanes

Valg av 1 varamedlem. Velges for 1 år.

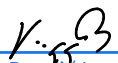
Følgende stiller til valg som varamedlem:
• Viggo Bondi

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Sittende styre sitter en periode til.

Oslo, 19. juni 2023



Kristian Færden Haanes
Styremedlem / protokollfører



Viggo Bondi (Jun 28, 2023 09:32 GMT+4)

Viggo Bondi
Varamedlem (medundertegner)

Protokoll GF - AS Daasgate 11 190623

Final Audit Report 2023-06-28

Created:	2023-06-27
By:	Kristian F Haanes (kristian@vesting.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAUQB09LDvGRq2LUwzzSpUuCmzLrIkn-V9

"Protokoll GF - AS Daasgate 11 190623" History

Document created by Kristian F Haanes (kristian@vesting.no)
2023-06-27 - 6:39:22 PM GMT- IP address: 84.211.219.130

Document e-signed by Kristian F Haanes (kristian@vesting.no)
Signature Date: 2023-06-27 - 6:40:13 PM GMT - Time Source: server- IP address: 84.211.219.130

Document emailed to vb@rederi.no for signature
2023-06-27 - 6:40:13 PM GMT

Email viewed by vb@rederi.no
2023-06-28 - 5:30:50 AM GMT- IP address: 104.28.71.119

Signer vb@rederi.no entered name at signing as Viggo Bondi
2023-06-28 - 5:32:46 AM GMT- IP address: 5.195.38.20

Document e-signed by Viggo Bondi (vb@rederi.no)
Signature Date: 2023-06-28 - 5:32:48 AM GMT - Time Source: server- IP address: 5.195.38.20

Agreement completed.
2023-06-28 - 5:32:48 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

VEDTEKTER

Vedtekter for AS Daasgate 11

§ 1

Selskapets navn er AS Daasgate 11.

§ 2

Selskapets forretningskontor skal være Daasgate 11, Oslo.

§ 3

Selskapets formål er drift av eiendommen AS Daasgate 11, Oslo.

§ 4

Selskapets aksjekapital er på kr. 101.000,- fordelt på 101 aksjer hver pålydende kr. 1.000,-.

§ 5

Som aksjonær kan bare godkjennes fysiske personer. Aksjonærene skal være leieboere. Ingen aksjonær kan erverve aksjer for mer enn 1-en-leilighet. Hvis et dødsbo erverver aksjer for 1 leilighet, gis dødsboet skriftlig beskjed om at aksjene innen 6-seks-måneder må overdras til en person, som kan godkjennes av styret. Det samme gjelder hvis aksjonæren ikke bor i eiendommen, eller har tapt sin rett til å bo der. Disse fristene kan forlenges av styret. Ved eventuelt salg av aksjer med leilighet skal salget og overdragelsen av aksjer forelegges styret til approbasjon.

Hvis den frist på 6-seks-måneder, som er nevnt ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke ny aksjonær. Overdragelsessummen skal være den høyst lovlige pris som kan betales for aksjene, fastsatt ved skjønn av godkjent takstmann oppnevnt av Oslo og Omegns Huseierforening, hvis partene ikke blir enige om overdragelsessummen.

§ 6

Aksjonærer som innehar 20 aksjer tilkommer en leilighet på 4 værelser m.m.
Aksjonærer som innehar 13 aksjer tilkommer en leilighet på 2 værelser m.m.
Aksjonærer som innehar 2 aksjer tilkommer sokkelleilighet m.m.

Selskapets firma tegnes av styrets formann alene. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Overdragelse av aksjer krever styrets samtykke. Styret kan ikke nekte slikt samtykke uten at det kan påvises fyllestgjørende ,saklig grunn, eller at erververen av aksjer ikke fyller de vilkår som lovgivningen til enhver tid setter for ervervelse av aksjer i dette selskap.

Overdragelse av aksjer skal skje ved transport på aksjebrev. Dette skal meddeles til selskapet. Når denne transport er notert i selskapets protokoll, har aksjonæren en aksjonærs rettigheter og plikter. Aksjebrev skal ikke utleveres til erververen, eller noen på hans vegne, uten påtegnet transport lydende på erververens navn. Dette gjelder ikke autorisert mekler som opptrer som mellommann.

Rett kopi bekreftes

Per-Henning Lie
statsautorisert revisor

§ 8

Styret kan gi aksjonærer rett til fremleie av leilighet når fyllestgjørende grunn foreligger. Fremleie kan ikke gis for lengre tid enn 2-to-år. Spørsmål om fremleie utover 2-to-år forelegges for avgjørelse av generalforsamlingen eller ekstraordinært aksjonærmøte.

§ 9

Selskapets styre skal bestå av 3 medlemmer, hvorav ett skal være formann. Det velges en vararepresentant til styret. Styret velges på hvert års generalforsamling. Formann og vararepresentant velges ved særskilte valg. Medlemmer av styret skal være aksjonærer i selskapet.

Et av styrets medlemmer, dog ikke formann velges som kasserer. Eventuell godtgjørelse fastsettes av årsmøtet. Styret kan meddele prokura og skal gi instruks til vaktmester.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer inklusiv vararepresentant er tilstede. Det føres protokoll over styrets forhandlinger, denne undertegnes av møtende styremedlemmer. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet. Så vidt mulig holdes aksjonærene à jour ved utsendelse av kopi av protokollen.

§ 10

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned, og sammenkalles ved styrets formann med minst 14 dagers varsel. Innkallelsen skal være skriftlig.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor/aksjonærer som representerer minst 10% av aksjekapitalen skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 8 dagers varsel. Ved innkallingen skal dagsorden spesifiseres, samt eventuelle regnskap og årsberetning vedlegges.

§ 11

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål og saker behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Budsjett
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekt hører inn under generalforsamlingen.
   (Saker fra aksjonærer må være innsendt til styret innen 1. januar hvert år.)
5. Forslag til eventuelle vedtektsendringer.
6. Valg av styre , vararepresentant og revisor.
7. Fastsettelse av honorar til styret og revisor.

Rett kopi bekreftes

Per-Henning Lie
statsautorisert revisor

Sammen med innkalling skal følge:

1. Årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Saksliste

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjonær kan møte ved en representant med skriftlig fullmakt. Aksjonærs ektefelle eller samboer har møte- og talerett, men ikke stemmerett. Dersom aksjer er sameie, må det utpekes èn til å representere overfor selskapet. Øvrige i sameiet kan møte med talerett, men uten stemmerett.

Det skal føres protokoll over generalforsamlingen.

§ 12

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktig for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten, som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse. Likeså skal det gis opplysninger om forhold av vesentlig betydning for selskapet , selv om de er inntruffet inntil rett før generalforsamlingen. Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan ha for selskap og aksjonærer. Det skal også redegjøres spesielt for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Det skal redegjøres for eventuelle aksjer som har skiftet eier, hvilke av aksjonærene som p.t. ikke bebor sine leiligheter, hvorvidt fremleieadgang er meddelt og for hvilken tid.

§ 13

Ved forhøyelse av aksjekapitalen har aksjonæren rett til å tegne aksjer i forhold til sine aksjers pålydende.

§ 14

~~Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester og bestemme deres godtgjørelse.~~

§ 15

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen sak, som må anses for å være av personlig eller økonomisk særinteresse for vedkommende selv eller nærstående. Et styremedlem må heller ikke delta i beslutningen om lån mot eller diskontering av noe papir som er påført vedkommendes navn.

Rettskopi bekreftes

Per-Henning Lie
statsautorisert revisor

§ 16

Selskapet eier 3-tre-garasjer for utleie. Aksjonærer som eier bil, har rett til å leie garasje for denne. Leieforholdet kan ikke sies opp med mindre det misligholdes. Eventuell ledig garasje leies ut til den aksjonær som først meldte seg.

§ 17

Husorden og leiekontrakt er en absolutt del av disse vedtekter og anses som forpliktende for aksjonærene.

§ 18

Endringer i disse vedtekter krever 2/3 dels flertall, jevnfør aksjelovens § 5-18.

Disse vedtekter i sin ovenstående utforming er behandlet og vedtatt i aksjonærmøte 28. april 2003 og gjort gjeldende fra samme dag. Samtlige aksjonærer er tilsendt et eksemplar av vedtektene.

Ajourført: 28. april 2003

RETT KOPI
Brønnøysundregistrene
22.06.06

Rett kopi bekreftes

Per-Henning Lie
statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR A/S DAASGATE 11

1. Søppelforbrenningsovnen er stengt og må ikke benyttes. Søppelkasse er plassert på gårdsplassen, og det forutsettes at leieboerne pakker alt søppelet omhyggelig inn og er behjelpelig med å holde orden her. Søppel skal ikke plasseres i oppgangene, ved siden av søppelkassen eller på gårdsplassen, av hensyn til både lukt og utseende.

2. Brensel i fast eller flytende form kan kun oppbevares i kjellerbod, og kun i det kvantum som myndighetene til enhver tid tillater.

3. Klestørk kan foretas såvel på tørkestativ på gårdsplassen som på loftet. Ved tørking på loftet må tøyet være så godt oppvridd at det ikke drypper. Tøyet skal fjernes snarest etter at det er tørt. (Tøy bør helst ikke henge ute på søn- og helligdager.)

4. Gårdsrom, oppganger, loft, kjeller og fortau må ikke belemres med uvedkommende ting. Sportsboden er beregnet til utstyr som er i bruk, og må ikke nyttes som lagerplass. Sykler og annet sportsutstyr settes inn i boden, ikke i trappeoppgangene. Boden skal holdes låst og alle aksjonærene har fått 1 nøkkel hver.

5. Vinduer eller franske balkonger må ikke brukes som lufte- eller bankeplass for tøy, tepper eller lignende. På luftebalkongene må ikke banking av tepper forekomme.

6. Det må ikke luftes gjennom leilighetenes hoved- eller kjøkkendør.

7. Badekar bør ikke benyttes etter kl.23, wc og kraner forutsettes brukt hensynsfullt etter samme tidspunkt. Vannkraner må alltid være forsvarlig pakket og tilskrudd. Det minnes om ansvar ved skader forårsaket pga uaktsomhet.

8. Eieren krever at leieren ved sin bruk av leiligheten tar tilbørlig hensyn til de øvrige leieboerne, slik at det ikke oppstår ubehageligheter og/eller forargelse for både leieboere og eierens omdømme. Musikkundervisning er ikke tillatt uten Styrets samtykke og etter at de parter som kan tenkes å bli forstyrret, har fått anledning til å uttale seg. Musisering etter kl.23 er ikke tillatt, med mindre det er en spesiell anledning og naboene er varslet. Radio/fjernsyn og musikkanlegg må dempes etter kl.23 slik at andre ikke sjeneres.

9. Inngangsdøren og bakdøren skal være låst hele døgnet, leieboerne må være behjelpelig med å påse at dette overholdes.

10. Husdyr må ikke holdes uten alle aksjonærenes samtykke.

11. Beboerne må rette seg etter de instrukser som Styret lovlig vedtar og setter i kraft.

12. Denne og eventuelt senere utgaver av Husordensreglene inngår som en absolutt del av gjeldende leiekontrakt.

Oslo,

A/S Daasgate 11

..... Eier v/styreformann

..... Leier

S-2255

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).

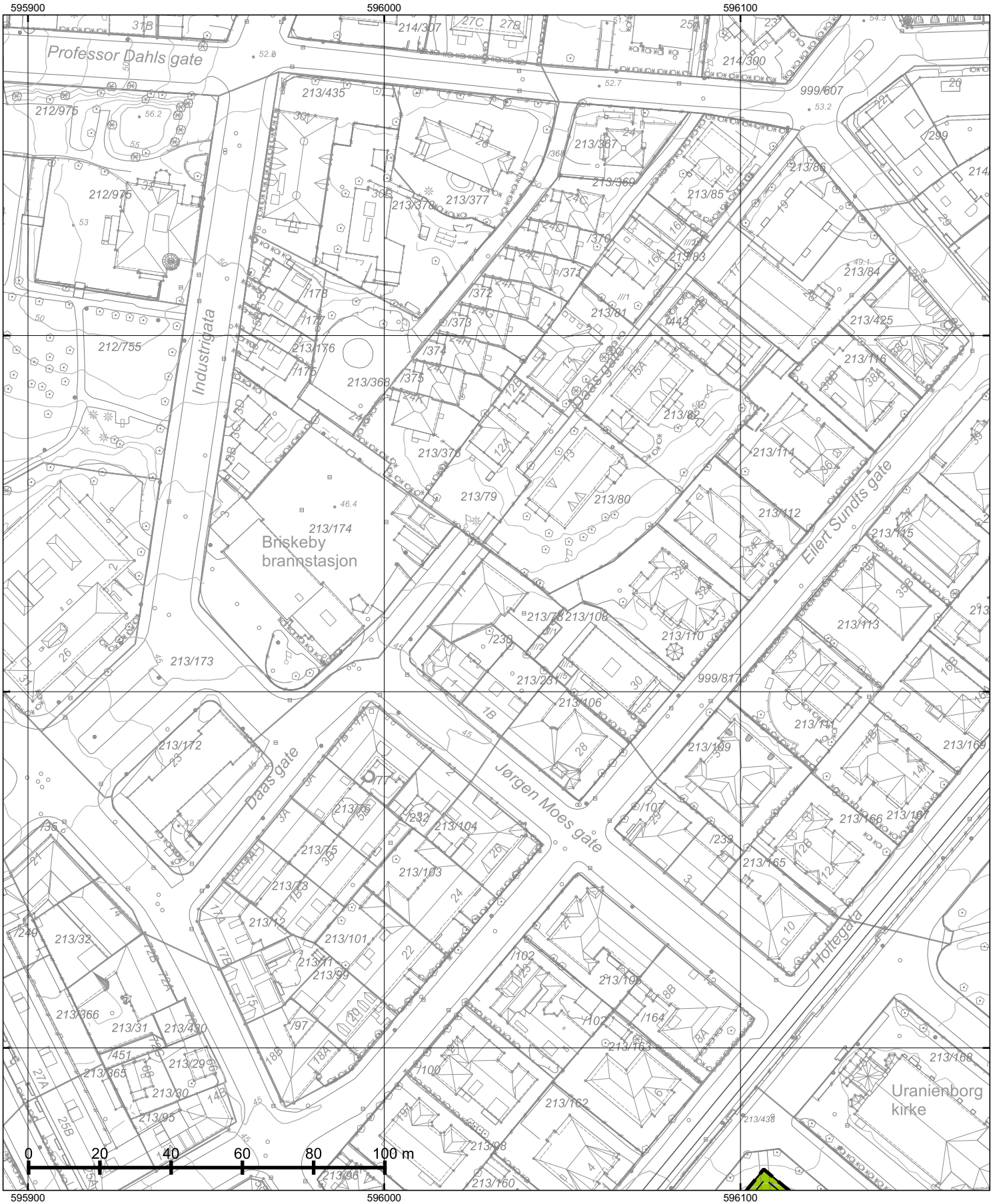
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

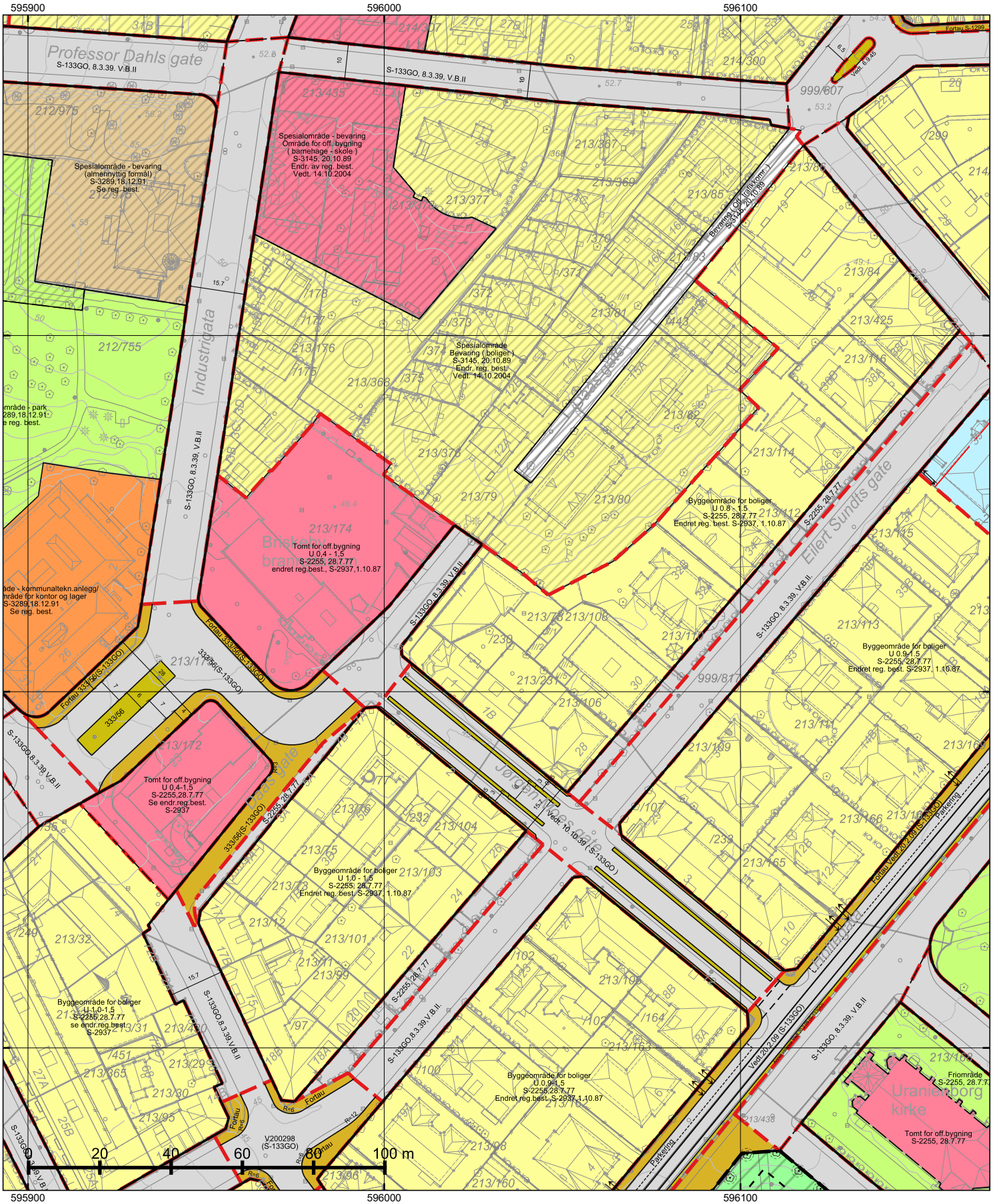
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 134259/ 86498000
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: DAAS GATE 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/78

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

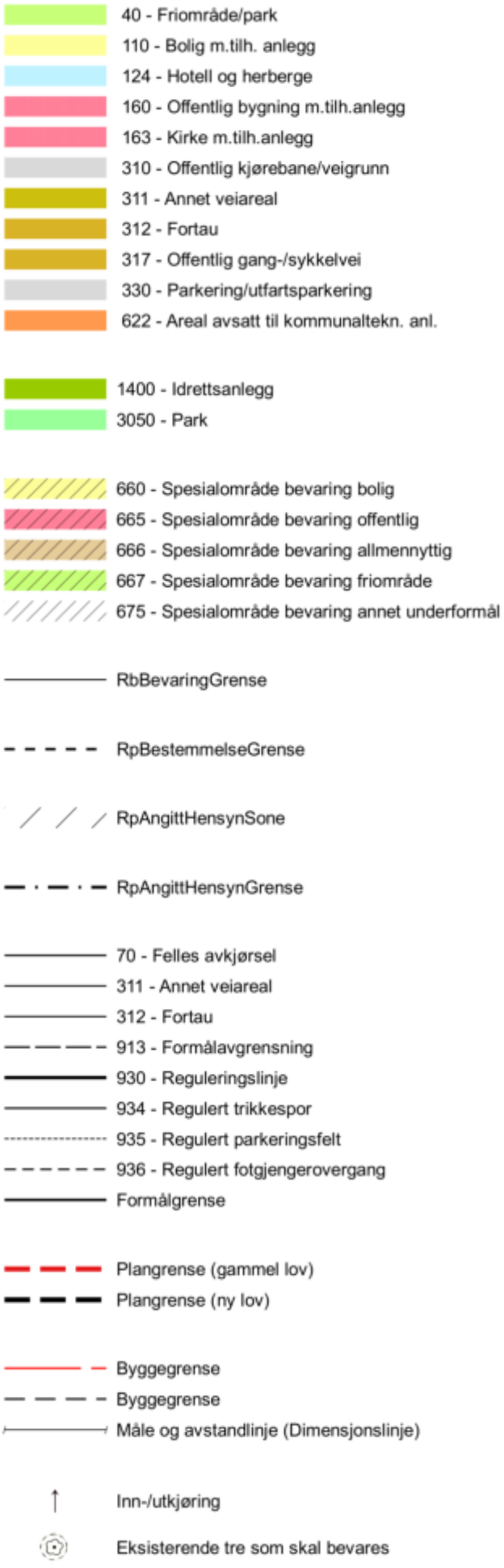
PlottID/Best.nr: 134259/ 86498000
Adresse: DAAS GATE 11
Gnr/Bnr: 213/78

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

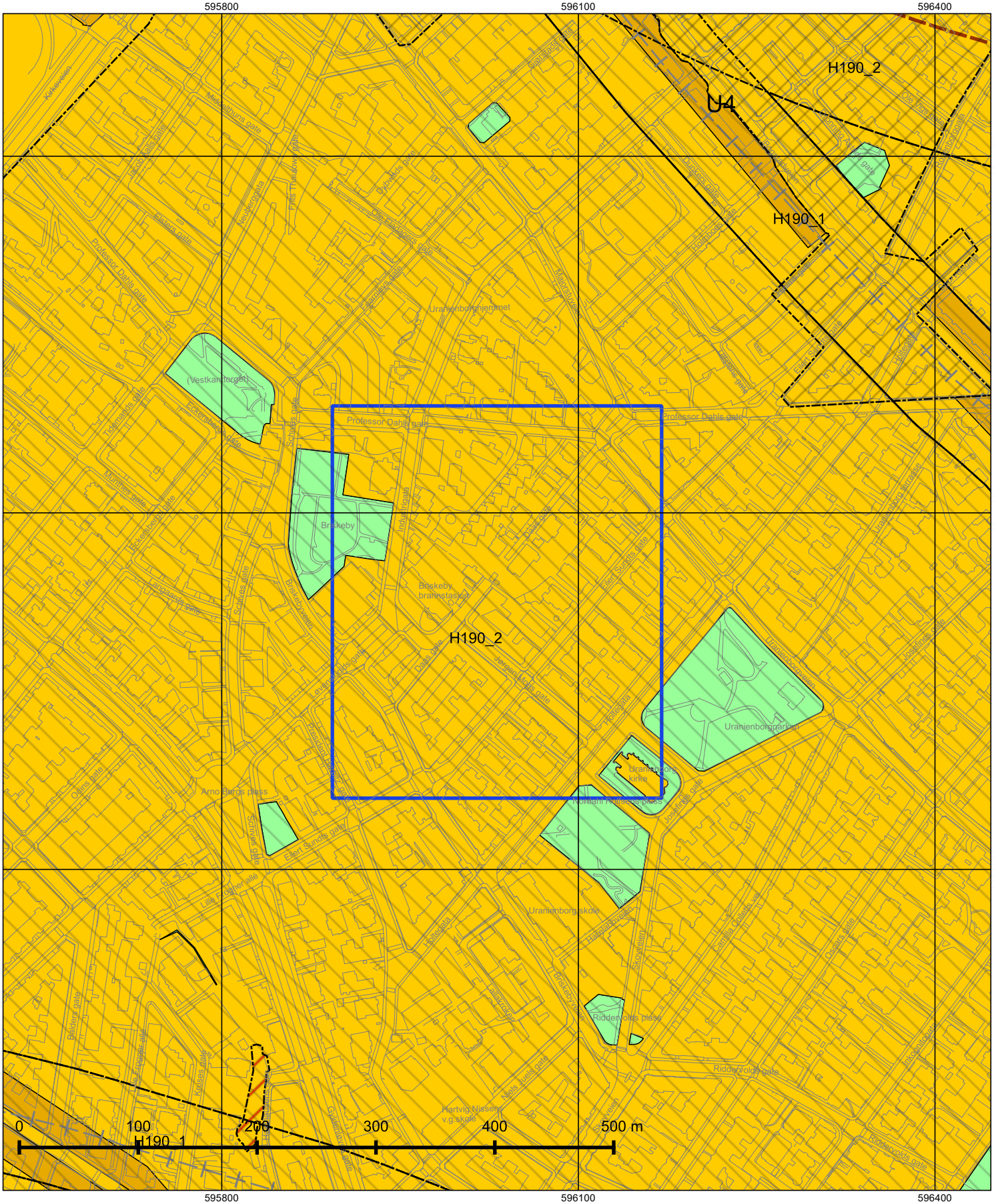
Naturmangfold

– 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: 134259/ 86498000
Adresse: DAAS GATE 11
Gnr/Bnr: 213/78

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
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: 06.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134259/86498000
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
DAAS GATE 11

Dato: 06.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498000
8039669

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 78

Vi viser til bestilling av 20240906 for DAAS GATE 11.

GNR. 213 BNR. 78

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1887.

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

539 m²

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

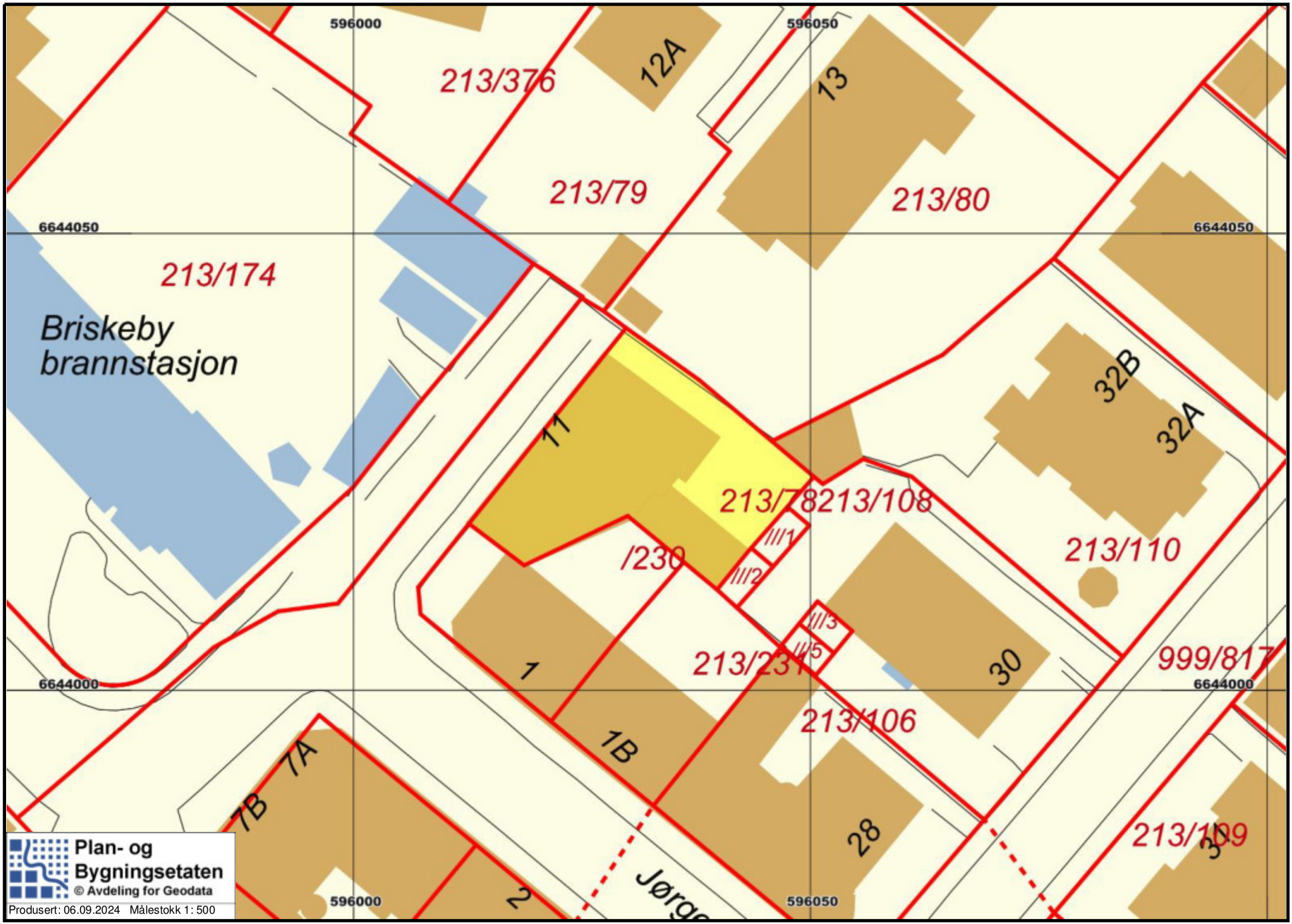
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596000
596050
6644050
6644000
213/376
12A
213/79
13
213/80
213/174
Briskeby
brannstasjon
11
32B
32A
213/78
213/108
III/1
III/2
/230
213/110
III/3
III/5
213/231
999/817
1
30
1B
213/106
7B
7A
28
213/109
2
Jørg
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.09.2024 Målestokk 1: 500

VÅNINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT) - 1928

Anmeldelse 5 Tegninger

06 1463/1928

BYGNINGSRÅDET OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus med garasje

på matr.-nr. 11 Daasgate

Innlevert 26 okt 1928 Attestert 28/11-29

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 27 okt. 1928

1463/1928

A. Kielland

Opm.chefen jr. nr. 715
Mott 29. OCT. 1928

Regl.chefen jr. nr. 1472
29. OCT. 1928

Sendes hr. reguleringsarkitekten — Tomten grenser riktig angitt, idet en under 29/9 1916 anbefalt kartforretning over nabotomten Nr. 1 Jørgen Mohrs gate ikke er blitt tinglest og således ikke er effektuert, cfr. de blekede blyantlinjer

Oslo 29/10 28

FERDIGATTEST - TRAPPEHEIS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STANNAH AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Dato: 12.06.2018

Deres ref.: JOHN GRAY | Vår ref.: 201800790-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sina Marie Haave | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DAAS GATE 11	Eiendom:	213/78/0/0
Tiltakshaver:	Per Joachim Aastrup Lund	Adresse:	Daas gate 11, 0259 Oslo
Søker:	STANNAH AS	Adresse:	Stålfjæra 26, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Daas gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av trappeheis, mottatt 23.05.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2018 av:

Sina Marie Haave - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Per Joachim Aastrup Lund, Daas gate 11, 0259 Oslo, jg@stnnah.no

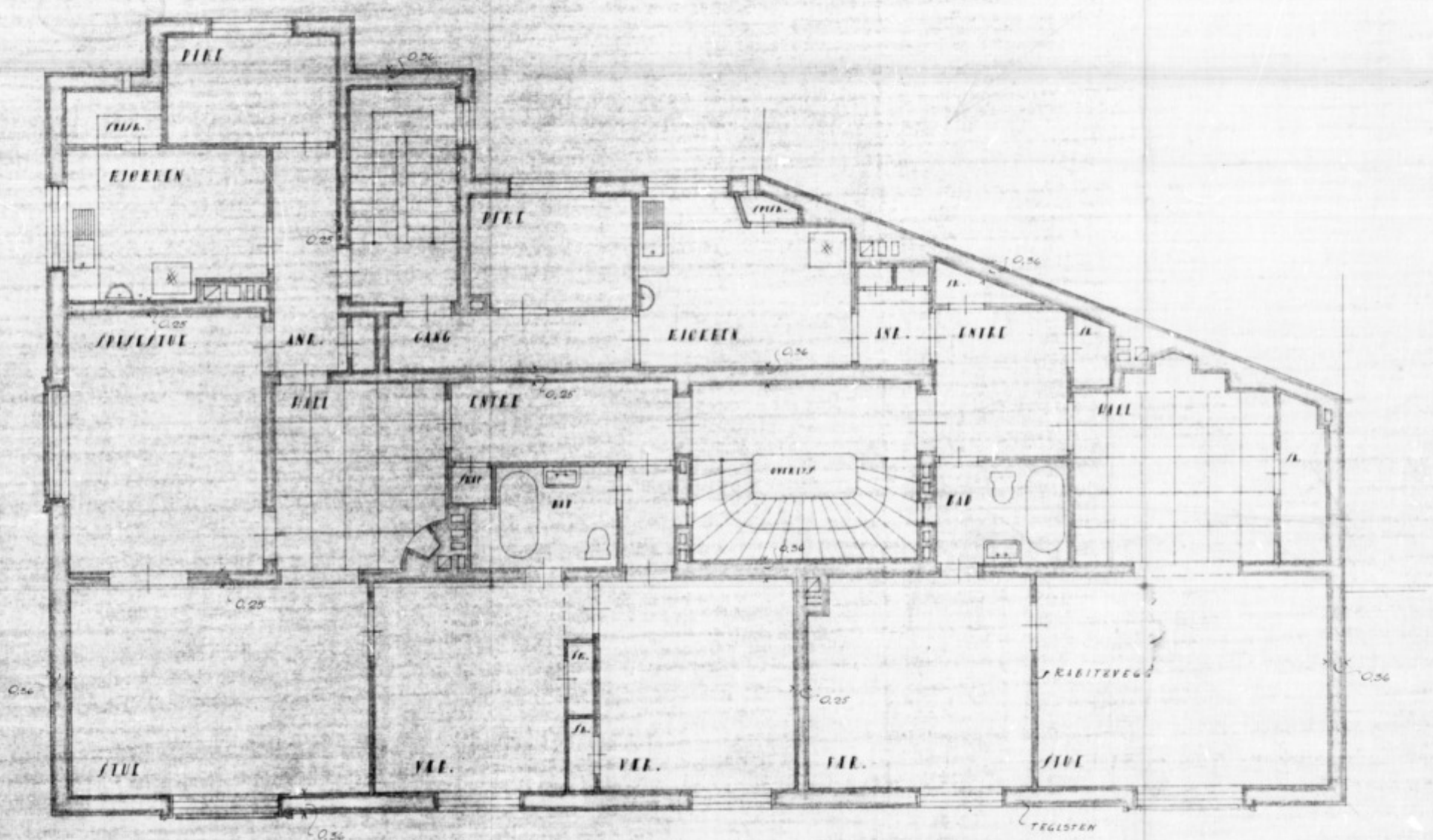
ORIGINALE BYGGETEGNINGER

BÅLS GT. 11 1465/1428

T. 2. & 3. ET. M. 1:50

EL. 2.

-19



NILS HOLTER
ARKITEKT

FORPROSJEKTRAPP
ORT
(SOKKELLEILIGHET)

Forprosjekt - Ny boenhet – Sameie Daas gate 11



FORPROSJEKTRAPPORT

FOR

DAAS GATE 11 SAMEIE

Utarbeidet av:

Consult 1 AS

Sammendrag:

Ut ifra kostnadsoverslag vil det lønne seg for sameiet å pusse opp leiligheten og velge alt. B. En ser på den løsningen som den med minst risiko, av alternativene som gjelder å pusse opp leiligheten.

Fordelen av å pusse opp leiligheten mot å selge den som et råbygg, er at en sitter med en hånd på rattet og har kontrollen for at en vil velge riktig løsning for sameiet som helhet. Hvis det dukker opp noen utfordringer i områdene som ligger i grensesnittet mellom leiligheten og fellesområdet. Slik at hvis en skal gjøre tiltak seinere, er det ikke noen problemer med det som er utført i leiligheten.

Ved å selge leiligheten som et råbygg har en ikke kontrollen, når arbeidet starter eller er avsluttet. Det kan også dukke problemstillinger i forbindelse med oppbyggingen av leiligheten, der entreprenør velger en løsning som er rimeligst for han der og da. Men som kan bli kostbar for sameiet i ettertid. I forhold til vedlikehold og oppgraderinger.

Men ved å selge det som råbygg, har en ingen økonomisk risiko, og en vet ikke helt hvordan boligmarkedet utvikler seg det nærmeste året.

Av bygningsmessige tiltak som borettslaget bør prioriteres kan nevnes:

- Mure igjen den gamle åpningen inn til området, slik at den holder EI60
- Bytte ut/oppgradere dører slik at dem holder standarden for EI60

Av VVS-tekniske tiltak som borettslaget bør prioriteres kan nevnes:

- Nye sluk i leiligheten og leilighet over
- Bytte ut vannrør som går innom leiligheten (gjøre klart for fremtidig utskiftninger)
- Bytte ut soil som er i området til leiligheten.

Av el-tekniske tiltak som borettslaget bør prioriteres kan nevnes:

- Nytt sikringsskap til leiligheten
- Kontroll av jordingen der det bygges ny leilighet

Innhold

Forprosjekt - Ny boenhet – Sameie Daas gate 11 1
FORPROSJEKTRAPPORT 1
FOR 1
DAAS GATE 11 SAMEIE 1
Utarbeidet av: 1
1 INNLEDNING 4
1.1 MANDAT 4
1.2 BRANN 5
1.3 INNEKLIMA, HELSE OG ENERGI 5
1.4 KONSTRUKSJON 6
1.5 OFFENTLIGE KRAV TIL DEN NYE BOENHETEN 6
1.6 ØKONOMI 8
1.7 ANDRE FORHOLD 12
1.8 PROSJEKT GJENNOMFØRING 13
1.9 EKSTREN PROSJEKTOPPFØLGING 14
2 VEDLEGG 15

1 INNLEDNING

Styret i Sameiet Daas gate 11 har gitt Consult 1 AS i oppdrag å utarbeide en forprosjektrapport for sameiet. Boligselskapet ligger i frogner bydel i Oslo og har følgende adresse

- Daas Gate 11

Kostnadsoverslagene er basert på kostnadstall fra egen erfaringsbank i Consult 1 og Norconsult sin ”Norsk Prisbokl” siste versjon. Vår erfaring er at tilbud på byggearbeider kan variere
mye mellom høyeste og laveste tilbyder, avhengig av markedssituasjonen i byggebransjen.
Kostnadsoverslagene i denne
Forprosjektet er utarbeidet på bakgrunn av:

- SAK 10
- TEK 17
- Relevante NBI byggdetaljblader.

Befaring utført etter NS 3424 nivå 1, dvs. tilstandsanalyse av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger.

1.1 MANDAT

Styret i Daas gate 11 har fått et mandat fra generalforsamling utrede mulighetene for å få godkjent tilgjengelig kjellerareal som boareal og skape en ny leilighet i gården. Det vil være snakk om 2 alternative løsninger for et areal i kjelleren. Alt. A er eksisterende areal som blei brukt av vaktmester som boenhet og Alt. B er dette arealet pluss arealet som ligger ved siden av langsmed fasaden og inneholder 3 stk boder.
For disse 2 alternativene skal en vurdere å selge arealet slik det er i dag eller at boligselskapet bygger og selger leiligheten selv.
Så det er totalt 4 mulige løsninger sameiet ser for seg.

Nedenfor i kulepunktene er det listet opp problemstillinger en har tatt for seg i dette forprosjektet.

- Brann
- Inneklima, helse, energi
- Konstruksjon
- Offentlige krav til den nye boenheten
- Kan tiltaket utløse noen krav for resten av bebyggelsen
- Økonomi
- Andre Forhold
- Prosjektgjennomføring

1.2 BRANN

Byggverket ligger i Brannkasse 2, dette innebærer at brannskiller (etasjeskiller, vegger og dører mot andre boenheter eller fellesareal) skal holde EI 60 som brannmotstand. Dem fleste av skillene her er innenfor kravet men det er noen bygningsdeler som må oppgraderes.

- Alt A: For alternativ A vil dette innebære at en må bygge opp veggen som står på skrå mellom Bad/kjøkkenkrok og skrågangen ved bodene. De 2 døråpningene som er mot trapperommet og som er mot inngangen på baksiden må oppgraderes.
- Alt B: Her gjelder det samme som i alt. A, men i tillegg må døråpningen som er inn mot det arealet som tidligere var inngangen til bod arealet, bli omgjort til branncellebegrensende vegg.

1.3 INNEKLIMA, HELSE OG ENERGI

Ved en etablering av en ny boenhet vil det stilles krav til luftkvalitet, termisk inneklima, strålingsmiljø, lyd og vibrasjoner, lys og utsyn, samt fukt og fuktsikring. Det vil her ikke være noen forskjell om en velger Alt A eller B.

- **Termisk inneklima:** Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov. For denne bygningsmassen vil dette ikke være noe problem, og en vil oppnå kravet med åpningsbare vindu/vinduer.

- **Radon:** For dette prosjektet kan dette løses enten med bruk av tettesjikt (radonsperre) mot grunnen eller ventilasjonstekniske tiltak (eks. Mitsubishi VL-100). Det ventilasjonstekniske tiltaket vil være rimeligere, men det som taler mot dette tiltaket er støy utenifra. Men tettesjiktet kan kombineres med tiltak for å hindre fukt fra grunnen. Og vil være det tiltaket en anbefaler til styret.

- **Lyd:** Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk i forhold til den bruken som er tiltenkt. Dette er både ut mot fellesområder og offentlige rom. For dette prosjektet vil det være tilfredsstillende sette inn vinduer med lydreduserende glass og at ventilene har lyddemping.

- **Lys/utsyn:** Ifølge regelverket skal rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Dette vil bli tilfredsstilt av vindusstørrelsene som er i bygget i dag.

- **Fukt fra grunnen:** yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt. Det er ikke observert noen problemer med dette, men bygningskroppen blei undersøk på vinteren. Dette må sees sammen med overvannshåndteringen og helst sjekkes om våren. Men vis en legger et tettesjikt for radon (som en preakseptert løsning), vil dette tiltaket også hjelpe på dette området.

- **Energi:** Dette punktet er omhandler energieffektiviteten til det nye tiltaket, og er det som dere kjenner som U-verdi eller antall kwh/m2. En vil for dette tiltaket ikke tilfredsstille de tekniske kravene helt ut, en må derfor søke om delvis dispensasjon. Noe som ikke er uvanlig ved mindre ombygninger eldre bygninger.

- **Støy:** Normal bruk av den nye boenheten vil ikke medføre noe støy for naboer. Den nye boenheten grenser til fellesareal på sidene. Etasjeskille mellom den nye boenheten og leiligheten i 2. etasje er laget av plass støpt betong og i tillegg vil det etableres en lydhimling/lyddemping i den nye boenheten, dette vil redusere eventuell lyd i fra boenheten under. Da en har 2 forskjellige typer materialer, som tar opp hver sin frekvens.

1.4 KONSTRUKSJON

I arealet som er tenkt ombygd, er ytter og skiller/bærende vegger av teglstein. Etasjeskiller/himling er av plass støpt betong.
Gulvarealet ved inngangspartiet, kjøkken og bad, er støpt opp betong. Under denne i dette området ligger det stikkledninger (rør til overvann og rør fra sluk), disse skal ligger ca. 1,8 m fra overkant gulv, ut ifra eksisterende tegninger (snitt bunnledningsplan). Men etter å ha sett inn i kummen ved inngangsdøren ser en at det er utført endringer i etter at bygget er oppført, så en kan ikke være hundre prosent sikker på om det er gjort noen endringer.
For å minske usikkerheten her vil en foreslå at en pigger opp gulvet før en kontakter entreprenører/utbyggere. Da vil en også få en oversikt over eventuelle rør som ligger under her og gulvet skal uansett pigges opp når en skal etablere nytt sluk for bad.

For alt. B, Er det også et oppstøt betong gulv under eksisterende boder er i dag. Etter det vi kan finne ut av, ligger både et tak nedløp og eventuelt rørene til radiatoren i dette området (Her kan det tyde på at det er de gamle varmerørene som ligger under). Tak nedløpet ligger mest sannsynlig under betongen, mens rørene til varmerørene ligger i nærheten, men ut ifra tegninger er ikke disse ikke i brukt.
For området som er tenkt som opphold/stue, er i dag et oppbygd tre gulv og kan enkelt rives ned.
For alt. B, må en ha inn en ståldrager når en lager en åpning inn til området som har boder i dag.

1.5 OFFENTLIGE KRAV TIL DEN NYE BOENHETEN

En kan ikke se at dette tiltaket skal utløse noen krav til resten av bygningsmassen.
Da vi ikke kan se at det vil være noen store endringer i forhold krav til parkering eller uteområde i forhold til regulering. En vil heller ikke få endret brannklassen til bygget, da det er like mange etasjer som blir bebodd som før.

Det er forespurt PBE, om dette tiltaket vil ha noen innvirkning på resten av bygningsmassen. Og hvilke krav denne nye boenheten kan utløse. Før et svar fra PBE, foreligger er det fremdeles noen usikkerhetsmomenter. I forhold til regulering, brann og byggtekniske krav. Svar skal foreligge før GF.

Byantikvaren (BYA), da bygget ikke ligger på BYA sin gule liste. Ligger det ikke noen bevaring, fredet eller vernet bestemmelser på gården. En vil derfor ikke møte noen hindringer derfra, når det gjelder mindre endringer på fasaden (nye lufte ventiler f.eks.)

Søknadsprosessen. En må sende inn en søknad etter SAK 10 § 2-2 Oppdeling av boenhet. For å få godkjent en ny boenhet er det noen krav som ligger til grunn. Den nye boenheten må ha alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. En egen inngang og den

må være fysisk atskilt (fellesareal eller fysiske bygningsdeler) i fra øvrige enheter. Se kap. 1.3 for tekniske krav til boenhet.

Ellers kan det ikke være noen begrensinger i reguleringsplanen (f.eks antall boenheter i en bygning, krav om parkeringsplass, uteareal etc.)

Reguleringsplanen for bygget er S-2255 (Generell regulering av Oslo indre by), Det kommer ikke opp noe her eller i kommunedelplanen (kop 17). som er til noen hinder for dette prosjektet.

Det er 2 mulige alternativer for veien videre. Enten så søker sameiet selv om en rammetillatelse ellers så legger man det på en entreprenør etter at kontrakten er skrevet. Kostnadsmessig er det ikke store forskjellen på alternativene.

1. Ved å søke om rammetillatelse selv, har sameiet muligheten til å velge å selge råbygget med en rammetillatelse eller å engasjere en entreprenør med et klar område til å bygge på. Dette øker attraktiviteten til arealet, da en kan få flere entreprenører som er villige til å gi pris på dette arealet (større sannsynlighet til å få en attraktiv partner inn) eller arealet vil være enklere å selge som et råbygg, hvis det viser seg at tilbudene en får inn fra entreprenøren ikke gir samme gevinst/risikoen.
   For å få en rammetillatelse trengeren disse fagene
   a. ARK (Arkitekt) til å utarbeide søknaden og lage plan, snitt og fasade tegninger til søknaden
   b. RIB (Statikker) Til å beregne bæringen som skal inn i åpningen (gjelder alt. B)
   c. RiBr (brannkonsulent), Til å utarbeide et brannkonsept til søknaden

   Dette sammen med gebyrer fra PBE, vil utgjøre en kostnad på rundt 150 000,-
   En ramme tillatelse vil være gyldig i 3 år, etter dette trenger bare entreprenøren å sende inn en IG (igangsettelsessøknad)
2. Ved å få entreprenøren til å søke må en først få en kontrakt med en entreprenør, som deretter søker. Og sameiet har dermed mistet en del av sin styringsdel for prosjektet. Hvis det viser seg at tilbudene som kommer inn, ikke kan forsvares risikomessig (Økonomisk risiko). Vil Sameiet likevel etter dette måtte søke selv og dermed utsette denne prosessen. For å så selge arealet som et råbygg, med rammetillatelse. Kostnaden vil være ca. den samme.

Seksjonering. Etter at leiligheten er ferdig må det gjennomføres en reseksjonering, slik at en får en brøk som tar med seg den nye boenheten.

I noen tilfeller, ønsker en bank at en tar en reseksjonering før arealet har blitt bolig for å ha et sted å plassere pantedokumentet, dette er mulig ved at en tar en reseksjonering og setter arealet til Næringsareal, får en tar en ny reseksjonering av arealet til bolig. En reseksjonering koster mellom 3 500 og 5 000,-

1.6 ØKONOMI

Det er lagt til grunn kvm prisene som styret har lagt frem. Disse er ikke justert. Så det er lagt til grunn en kvmpris 87.000,- pr. kvm for råbygget og en kvmpris på 115.000,- pr. kvm for en leilighet i dette området. Alle summene som er oppgitt under her er inkl. mva.

Alt. A: Er området der dangens Vaktmester leilighet er:

Alternativ A 31 kvm				
Arbeidsopperasjoen	**Enhetskost**	**antall**	**Sum**	
Nytt Bad	230000	1	kr	230 000
Nytt Kjøkken	100000	1	kr	100 000
Pigge opp gulv	5000	17	kr	85 000
Nytt Gulv	1000	25	kr	25 000
Bygge opp gulv	1000	13	kr	13 000
Rive vegger	5000	1	kr	5 000
Bygge opp vegger EI 60	10000	1	kr	10 000
Vindu	20000	1	kr	20 000
Ytterdør	15000	2	kr	30 000
Innerdør	5000	1	kr	5 000
EL-skap	50000	1	kr	50 000
Mur igjen hull	10000	1	kr	10 000
Arkitekt	50000	1	kr	50 000
Plan og bygg	50000	1	kr	50 000
Brann konsulent	25000	1	kr	25 000
Ventilasjon	10000	1	kr	10 000
Legge om rør	80000	1	kr	80 000
Kontrakts dokumenter Anbudunderlag	40000	1	kr	40 000
SHA-plan	15000	1	kr	15 000
SHA oppfølging	5000	6	kr	30 000
Prosjektoppfølging	20000	6	kr	120 000
Sum			kr	853 000
15 % usikkerhet			kr	127 950
Sum totalt			kr	980 950
Pris pr. kvm			kr	31 644

Her er det lagt til grunn salg av råbygget, minus honorar til megler.

Salg av leiligheten 31 kvm					
Råbygg	kr	87 000	31	kr	2 697 000
Kostnader	kr	100 000	-1	-kr	100 000
Fortjeneste				kr	2 597 000

Her er det lagt til grunn ferdig oppusset leilighet som selges på privatmarkedet, minus honorar til megler og oppussingen.

Salg av leiligheten 31 kvm					
Leilighet	kr	115 000	31	kr	3 565 000
lage leilighet	kr	980 950	-1	-kr	980 950
Kostnader	kr	100 000	-1	-kr	100 000
Fortjeneste				kr	2 484 050

Som en ser av summene over, er det ikke noe tjene på å pusse opp leiligheten, mot risikoen en sitter med.

Alt. B: Er området der dagens Vaktmester leilighet pluss bodarealet, her er det tenkt at en senker dagens gulv, sånn at nytt nivå er lik nivået som er i oppholdsrommet i vaktmesterleiligheten:

Alternativ B 57 kvm				
Arbeidsopperasjoen	**Enhetskost**	**antall**	**Sum**	
Nytt Bad	230000	1	kr	230 000
Nytt Kjøkken	100000	1	kr	100 000
Hulltakin	10000	1	kr	10 000
Stål drager	10000	1	kr	10 000
Nytt Gulv	1000	52	kr	52 000
Rive vegger	5000	1	kr	5 000
Bygge opp vegger EI 60	10000	1	kr	10 000
Pigge opp betong	5000	52	kr	260 000
Bygge opp gulv	1000	52	kr	52 000
Vindu	20000	3	kr	60 000
Ytterdør	15000	2	kr	30 000
Innerdør	5000	2	kr	10 000
EL-skap	50000	1	kr	50 000
Mur igjen hull dør	10000	2	kr	20 000
Arkitekt	50000	1	kr	50 000
Plan og bygg	50000	1	kr	50 000
RIB	10000	1	kr	10 000
Brann konsulent	25000	1	kr	25 000
Ventilasjon	10000	2	kr	20 000
Legge om rør	80000	1	kr	80 000
Kontrakts dokumenterAnbudunderlag	40000	1	kr	40 000
SHA-plan	15000	1	kr	15 000
SHA oppfølging	5000	6	kr	30 000
Prosjektoppfølging	20000	6	kr	120 000
Flytting boder pr. lm	1500	18	kr	27 000
Boddører	5000	3	kr	15 000
Sum			kr	1 381 000
15 % usikkerhet			kr	207 150
Sum totalt			kr	1 588 150
Pris pr kvm			kr	27 862

Her er det lagt til grunn salg av råbygget, minus honorar til megler.

Salg av leiligheten 57 kvm					
Råbygg	kr	87 000	57	kr	4 959 000
Kostnader	kr	100 000	-1	-kr	100 000
Fortjeneste				kr	4 859 000

Her er det lagt til grunn ferdig oppusset leilighet som selges på privatmarkedet, minus honorar til megler og oppussingen.

Salg av leiligheten 57 kvm					
Leilighet	kr	115 000	57	kr	6 555 000
lage leilighet	kr	1 588 150	-1	-kr	1 588 150
Kostnader	kr	100 000	-1	-kr	100 000
Fortjeneste				kr	4 866 850

1.7 ANDRE FORHOLD

Universell utforming

Det vil ikke være mulig å legge til rette for UU, utenom at det en må pigge opp alt av gulv og flytte inngangen til der den var tidligere (på veggen som er på andre siden av postkassene). Det må søke disp. for dette forholdet.

Adkomstforhold

Adkomst blir gjennom dør som er der i dag, denne må nok oppgraderes på innsiden til å tilfredsstille EI 60.

Området ved inngang/bad/kjøkken, Burde pigges opp på forhånd for å se på muligheten for å senke dette arealet ned på nivået med stue/opphold og ha en kontroll på hvor dypt rørene ligger. Dette vil fjerne en del usikkerhetsmomenter og eventuelle kostnader (som en eventuell entreprenør må legge inn). Dette vil i prinsippet ikke ha noen ekstra kostnader for sameiet, da en uansett må pigge opp gulvet for å legge nytt sluk og rør, der badet er i dag.

Visuelle forhold

Det er ikke lagt til grunn noen endringer av fasaden, utenom hulltaking til ventilasjon. Vinduene som er tenkt byttet ut, vil være lik resten av vinduene i utforming/utseende.

Innvendige forhold

- Gulvet er tenkt utført i parkett, laminat eller korkvinyl. Det er ikke lagt inn noe varme i gulvet. Da det anses som at varmen fra radiator vil være tilstrekkelig.
- Gulvet på badet er planlegt med varmekabler i gulv.
- Veggene som settes opp blir gipsvegger som er malt. Det er ikke lagt inn utforing av yttervegger.
- Det er planlagt et lite kjøkken på veggen mot der badet kommer.
- Badet er ikke stort sånn som det er i dag, dette er lite i forhold til dagens standard. Det er lagt inn å flytte kjøkkenet ut i stuen og utvide badet og eventuelt lage en liten bod i området der badet er i dag.
- Bygningene har fra oppføringstidspunktet termisk ventilasjon. Det er derfor viktig å sørge for en tilstrekkelig tilgang på ny, frisk luft gjennom ventiler i yttervegg og luftespalter i nye vinduer.

Boder

Eksisterende boder er tenkt flyttet til fyrrommet (2 stk) og utvidelse av 1 eksisterende bod i skrågangen inn til dagensbodareal. Det er lagt til grunn at en ikke skal minske arealet som er til boder i forhold til eksisterende.

1.8 PROSJEKT GJENNOMFØRING

Kontraktsdokumenter

Ved en prosjektgjennomføring i regi sameiet er det en del dokumenter som må utarbeides. Det legges til grunn at en lager et anbudsunderlag basert på totalentreprise (NS 8407). Dette legger både prosjekteringsansvaret og utførelsen på Entreprenøren.

- Totalentreprise kontrakt

«Totalentreprise er en funksjonsbeskrivelse, dette vil si at en TE (Totalentreprenør), skal lever til den funksjonen som er satt i kontrakten. Beskrevet funksjon kan variere alt fra en tekst som for eksempel «Sette inn 62 vinduer i sør-fasaden etter gjeldene TEK» til at en beskriver merke/modell av vindu, innsetnings metoden, plassering i vegglivet, oppbyggingen av tetting rundt vinduet etc.
Da en jobber for et sameie (da det er privat og ikke offentlig) har en ganske store friheter til å spesifisere ned på hvilket produkt en skal bruke. Det en vanligvis bruker er standarder, funksjonskrav, overfaltekrav og byggdetalje blader. For å få det produktet og utførelsen en ønsker og at en er sikre på at alle aktører priser det samme ved en tilbudsinnlevering.»

- SHA (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø) Sameiets HMS ansvar ved prosjekter

Byggherreforskriften stiller krav til hva KP/KU (Koordinator planlegging/utførende), skal gjøre av oppgaver, blant annet: SHA-plan, oppstartsmøte HMS, kontrollere mannskapslister, kontroll av byggeplassen etc.

- Kontraktsdokumenter

Kontraktsdokumenter inneholder:

- **Anbudsdokumenter:** Dette er en funksjonsbeskrivelse som sendes ut til aktuelle kandidater/tilbydere.
- **Oppklarende møter før signering av kontrakt:** Etter evaluere av innkommende tilbud, arrangere en oppklarende møter med entreprenør/ene, der en går igjennom poster en lurer på om er priset riktig, om dem har fått med seg det en mener at dem inneholder, og andre punkter. Det føres et referat, i dette referatet gis entreprenøren en frist til å svare ut spørsmål som har kommet opp.
- **Kontrakt: E**t kontraktsmøte, der dem siste tingene/det partiske tas opp og det føres et referat og skrives under en kontrakts blankett
- **Bygge møtereferat:** Det avholdes byggemøter, som det føres referat fra. Det er på disse møtene alle avgjørelser tas skriftlig.
- **Overtakelsesprotokoll:** Når entreprenøren er ferdige, gås det en befaring og føres et referat (protokoll) fra denne. Dette er siste del, før byggherre overtar byggverket til bruk.

Dette er oppsettet på dokumenter som er selve kontrakten mellom Sameiet og Entreprenøren.

- KS (Kvalitets sikring)

Ved denne type prosjekter er det vanlig at en tar stikkprøve kontroller av utførelsen til entreprenøren. Dette vil bli gjort etter en kontroll plan en er omforent med byggherren før en starter opp. Denne vil også justeres ut ifra kvaliteten som entreprenøren leverer.

- Tidslinje

Det er 2 alternativer veier for å starte en sånn type prosjekt.

1 Dette medfører at en lager en funksjonsbeskrivelse som sendes ut til mulige tilbydere. Disse får da også ansvaret for å søke (*ofte har entreprenører, en arkitekt de bruke ofte og har et godt samarbeid med*)

2 Denne retningen er at sameiet hyrer inn en arkitekt og søker kommunen selv. Og får en rammetillatelse. Deretter vil en overføre arkitekten til entreprenør eller han kommer inn med sin egen.

Gjennomføringsmetode nr. 1, er den som sikrer at det blir minst mulig konflikter mellom ARK og entreprenør, og det er uansett hvor detaljert en beskrivelse en utarbeider fra sameiet, som vil ha mest å si for utførelsen/resultatet.

Deretter følger oppstart.

Ved gjennomføringen av prosjektet, vil sameiet ha ansvaret for SHA, KS og avklaringer.
Dette gjennomfører med befaringer og byggemøter (hyppigheten hver 14.dag eller 1 gang i mnd.) kontroll av fakturaer, sjekk av FDV-dokumentasjonen før overlevering, Sluttkontroll (befaring) og oppfølging av mangler.
Overlevering.

1.9 EKSTREN PROSJEKTOPPFØLGING

En ekstern prosjektoppfølging vil deles opp i 2 forskjellige fag/gjennomføringer. På et så lite prosjekt som dette, vil det kunne utføres av samme person.

SHA:

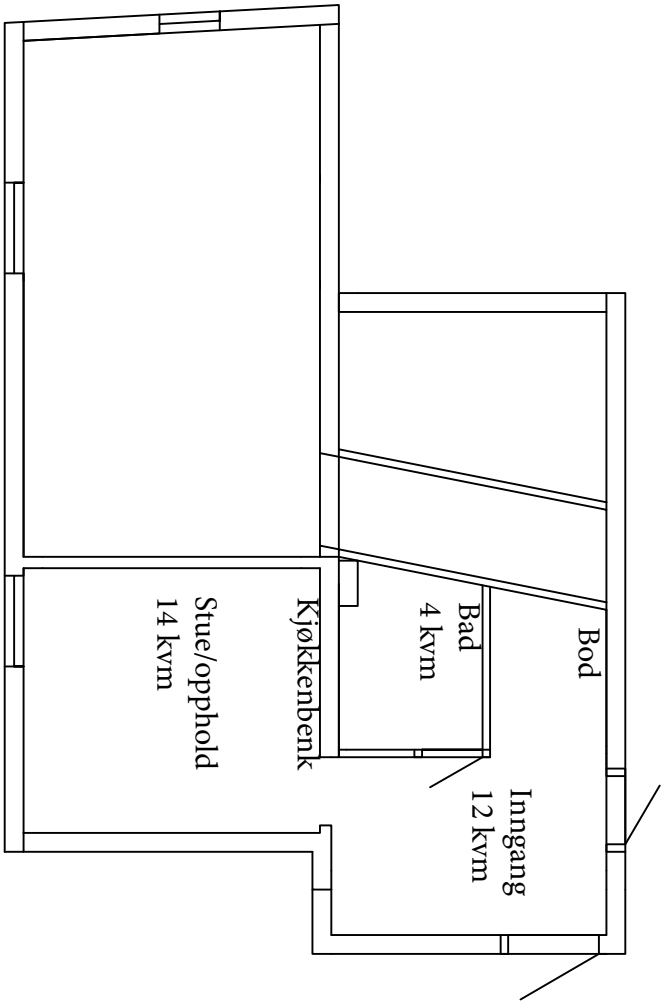
- KP: Utarbeide SHA-plan og risikoregister basert på prosjektets omfang.
- KU: Påse at entreprenør ivaretar HMS ansvaret basert på byggherrens SHA- plan og risiko register. Dette ivaretas bla. med deltakelse på vernerunder og jevnlig kontroll på byggeplass

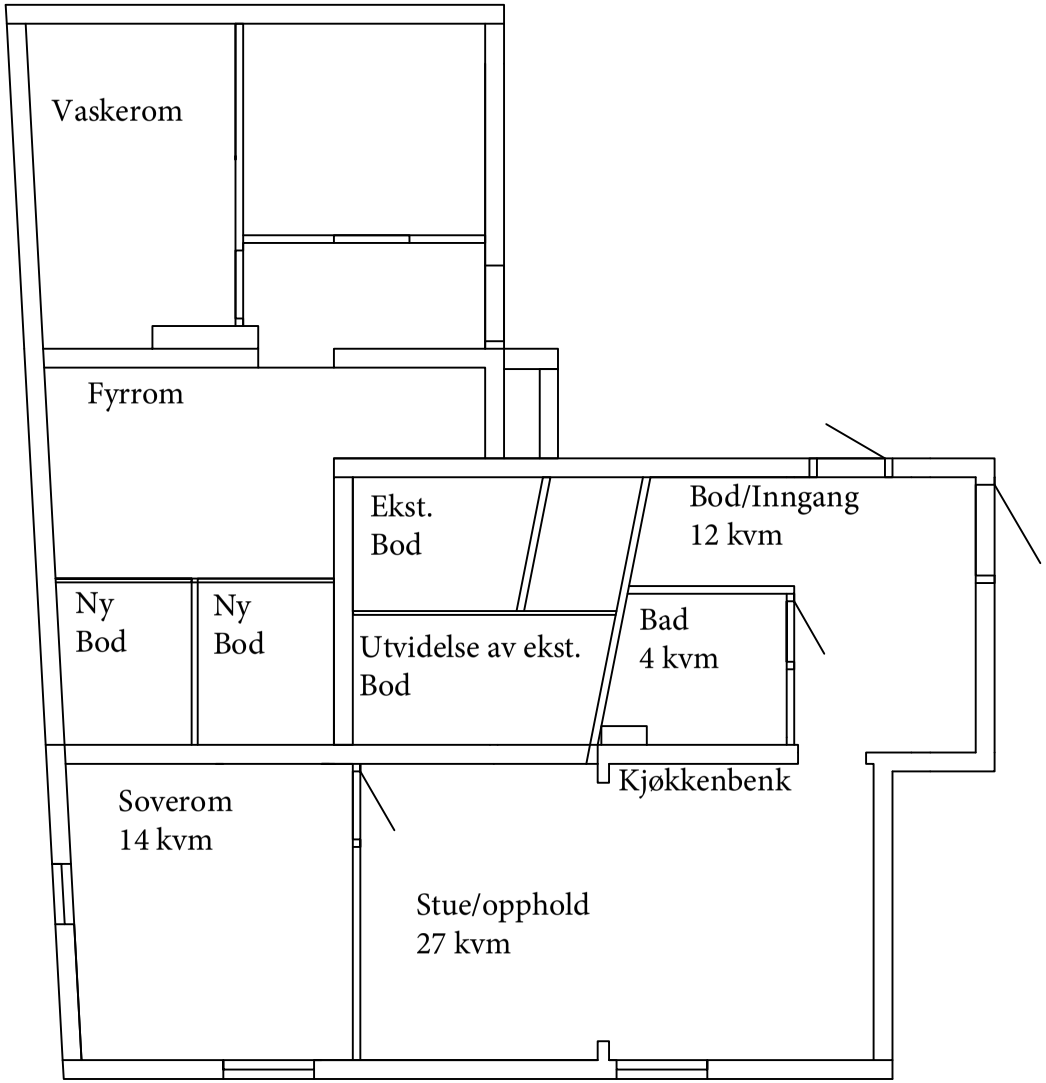
Byggeplass oppfølging:

- Innsende forhåndsmelding til arbeidstilsynet
- Avholde og føre referat fra byggherremøter hver 14 dag eller etter behov.
- Økonomi oppfølging – Motta og behandle fakturaer, endringsbehandling og føring av Byggeregnskap.
- Kvalitet og fremdriftsoppfølging. (Jevnlige befaringer på byggeplass)
- Sluttkontroll og oppfølging av eventuelle feil og mangler.
- Motta og gjennomgå FDV dokumentasjon (Forvaltning drift og vedlikehold)
- Gjennomføre overtakelse for prosjektet.

2 VEDLEGG

- Plantegning Alt. A
- Plantegning Alt. B
- Plantegninger som viser brancelle
- Plantegning over Vann og avløp
- Planttegning som viser varmeanlegg.


Stue/opphold
14 kvm
Kjøkkenbenk
Bad
4 kvm
Bod
Inngang
12 kvm


Vaskerom
Fyrrom
Ekst.
Bod
Bod/Inngang
12 kvm
Ny
Bod
Ny
Bod
Utvidelse av ekst.
Bod
Bad
4 kvm
Kjøkkenbenk
Soverom
14 kvm
Stue/opphold
27 kvm

Alt. A

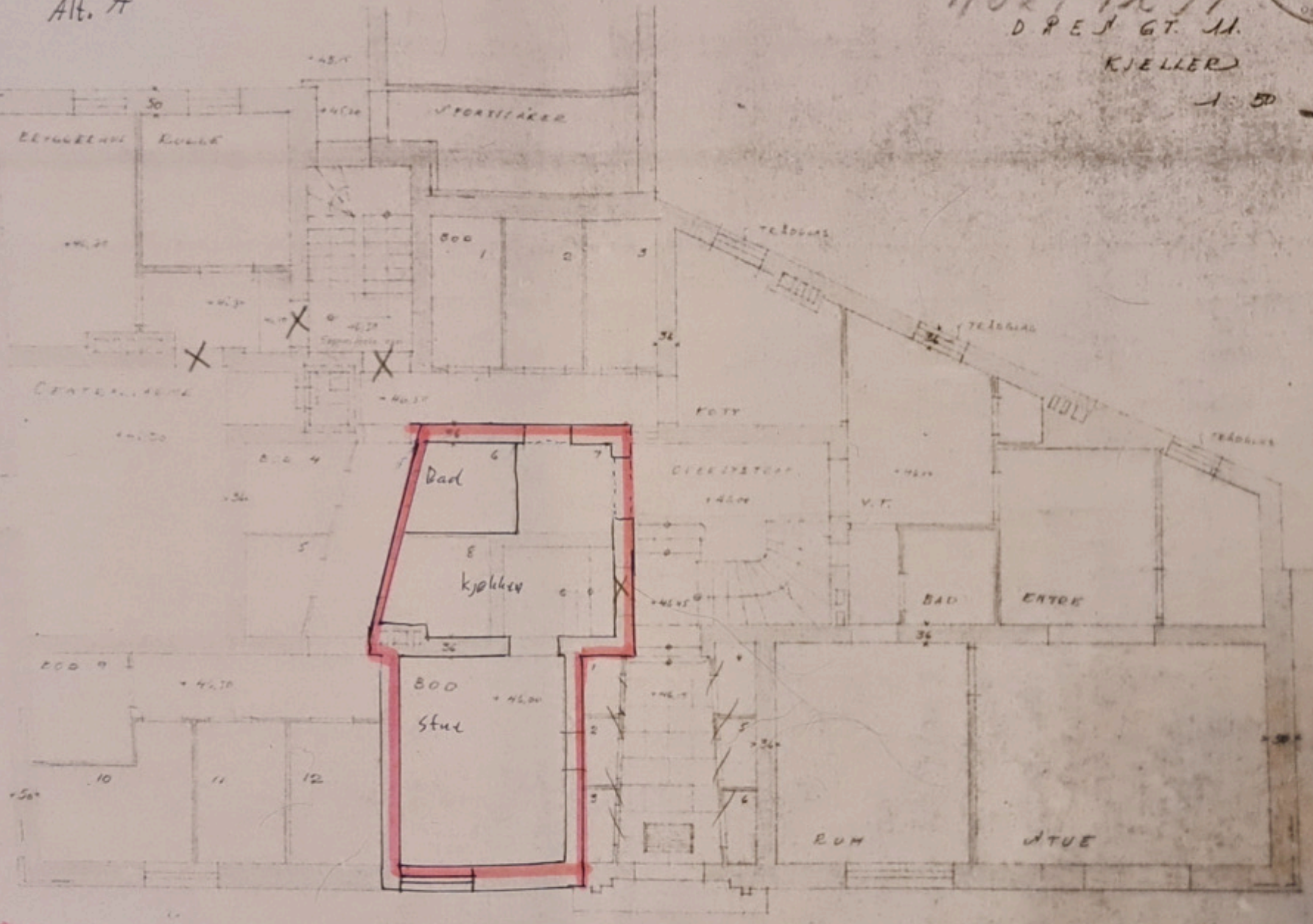
1/4029 Bl 37

DRENGT. 11.

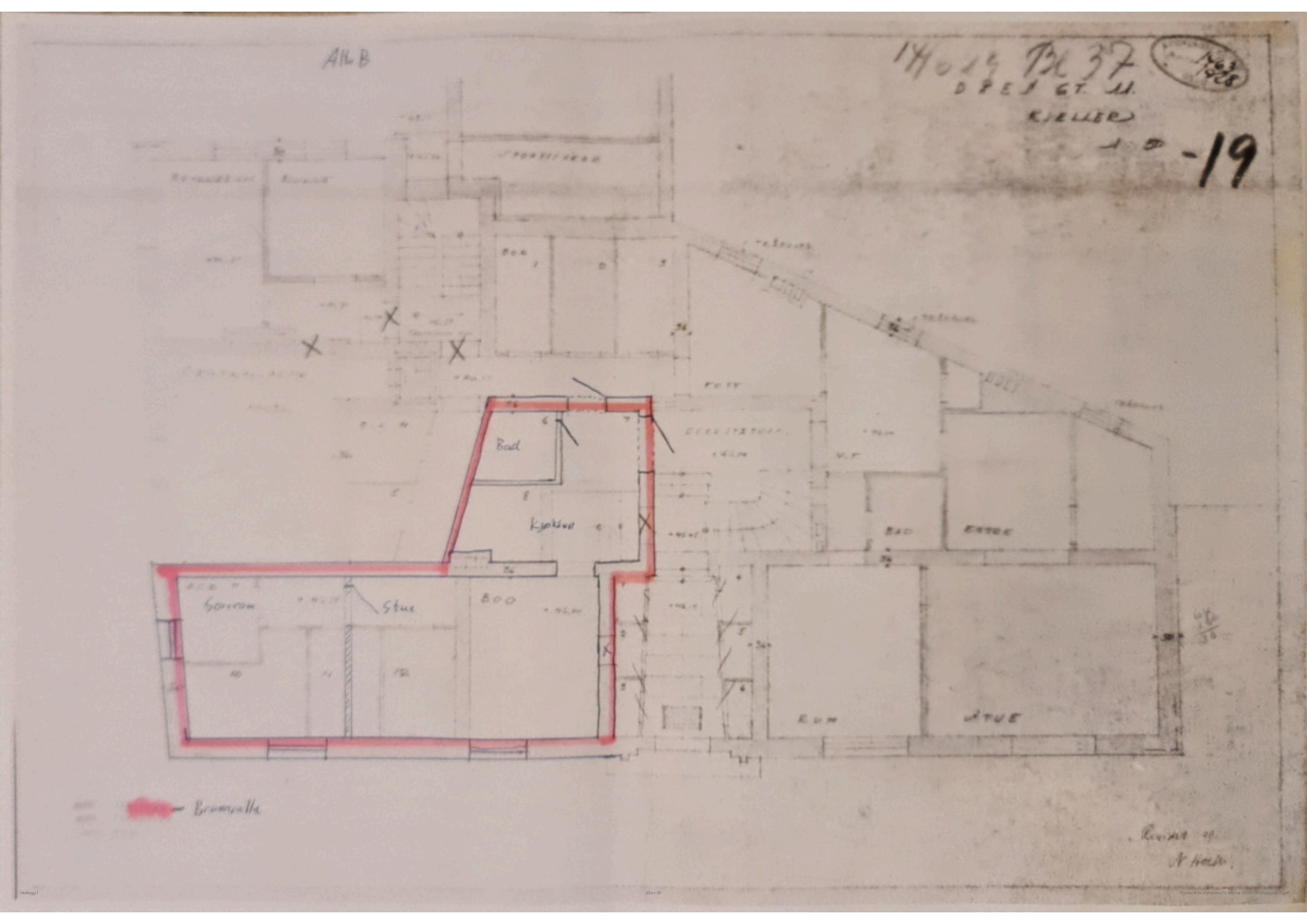
KJELLER

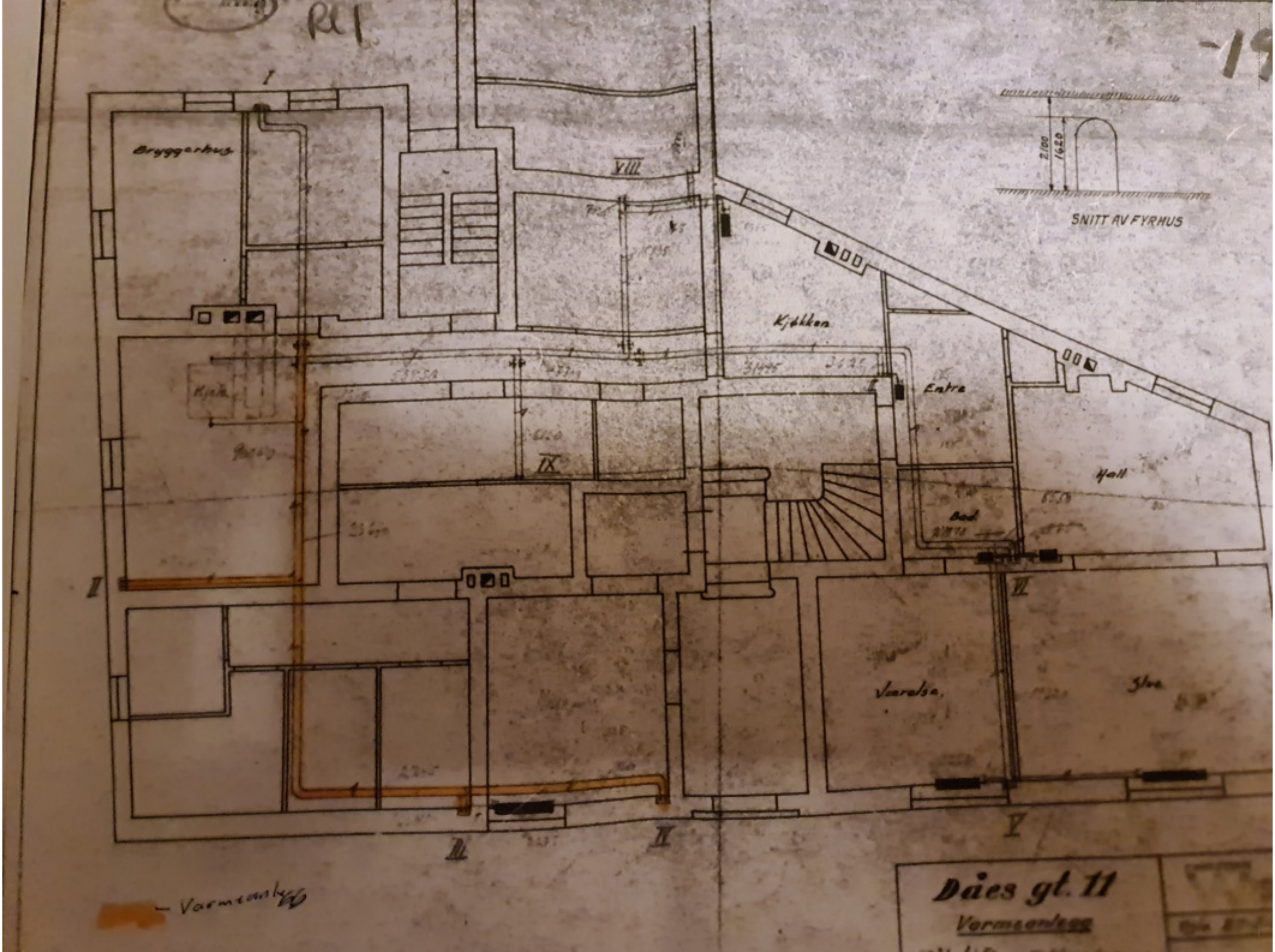
1:50

-19



— Brannvegg


AK B
1401 19 Bl 37
DYES GT. 11.
KJELLER
1 D -19
Bad
Kjøkken
Soverom
Stue
BOD
BOD
ENTRE
RUM
STUE
Brannvegg


Bryggerhus
VIII
Kjøkken
Entre
Hall
Bad
IX
Kjøk
Varelag
Shop
I
II
III
IV
V
SNITT AV FYRHUS
2100
1420
Vermeanlegg
Døes gt. 11
Vermeanlegg

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Daas gate 11
Aksjebrevnr. 61-73 Orgnr. 934529642 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0620

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@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