GEITMYRSVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

GEITMYRSVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 23.10.2024

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: Francis Johansson-Merrick.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 217 BNR 174 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 9

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	116 935
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	124 m²
BRA	152 m²
Byggeår	1900

Fellesutgifter	4 700
Formue	-
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	General Birchs gate 7 A 121 m² 1920 3. etg 5 sov				14.05.2024	13 700 000	**15 200 000**	604 171	15 804 171	**130 613**
2	Anton Schjøths gate 10 A 90 m² 1929 3. etg 2 sov				03.09.2024	12 800 000	**13 150 000**	130 069	13 280 069	**147 556**
3	Anton Schjøths gate 10 B 107 m² 1929 2. etg 3 sov				25.09.2024	13 800 000	**13 650 000**	139 704	13 789 704	**128 876**
4	von der Lippes gate 15 A 98 m² 1938 4. etg 3 sov				20.06.2024	13 500 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**136 224**

Klassisk, herskapelig og utrolig spennende toppleilighet med særdeles god beliggenhet i et etterspurt bomiljø på Valleløkken. Leiligheten ligger fint til på hjørnet i byggets 5. etg. og oppleves svært lys og privat. Her får du et flott hjem med staslige detaljer som rosett, fløydører, god takhøyde, to ildsteder, originalt heltregulv, brede lister og en rekke store vindusflater. Leiligheten har hele 3 balkonger vendt i ulike himmelretninger.

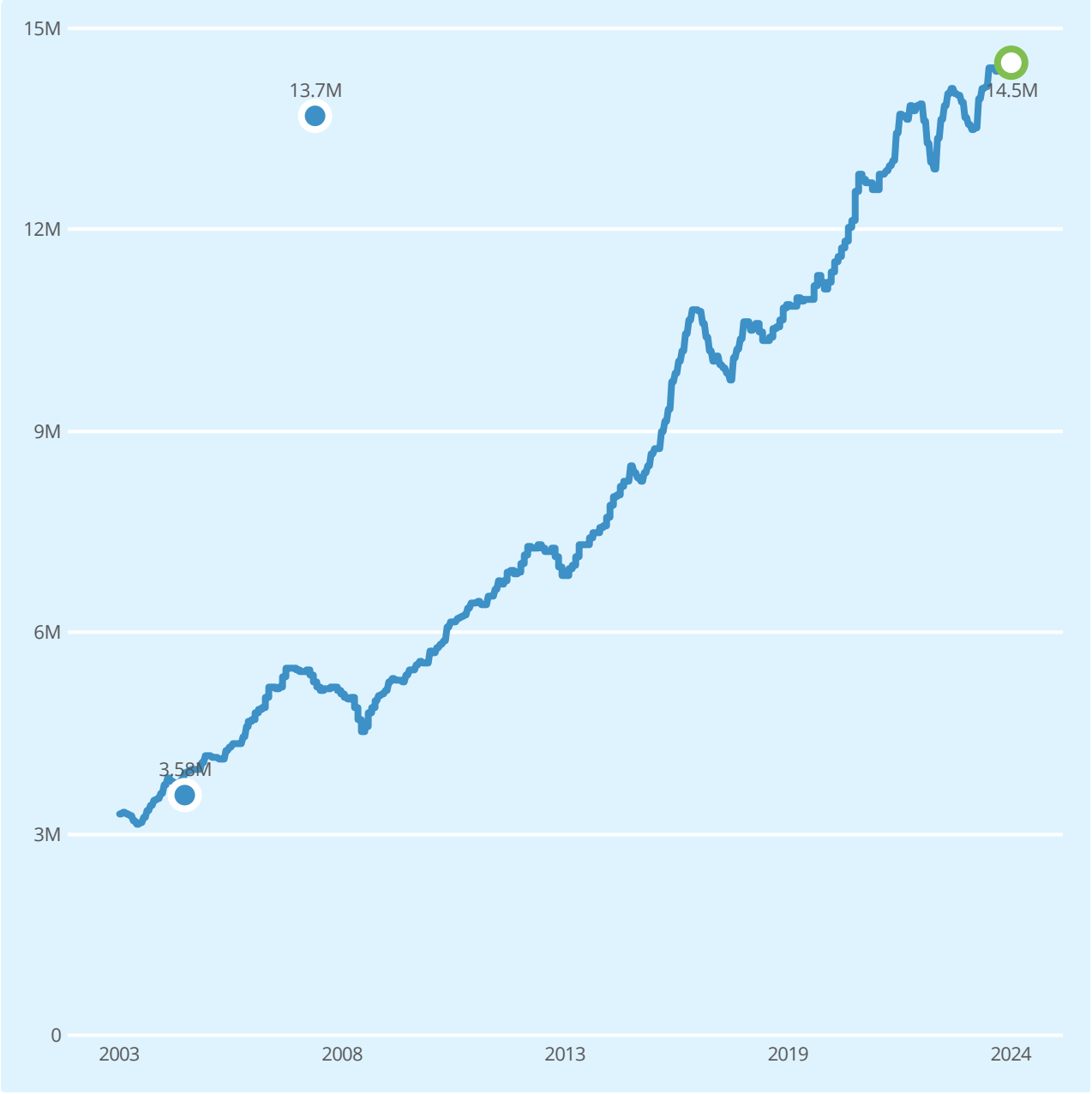
Her vil du bo sentralt i et av Oslos mest attraktive boligområder. Umiddelbar nærhet til dagligvare, kollektivtilbud og idylliske parker.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Premium 23.10.2024

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.2022	16.03.2022	02.06.2022	12 500 000	13 700 000	0	13 700 000	
01.12.2015		01.12.2015	-	700 000	-	700 000	1
25.06.2009		25.06.2009	-	3 575 000	-	3 575 000	

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

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

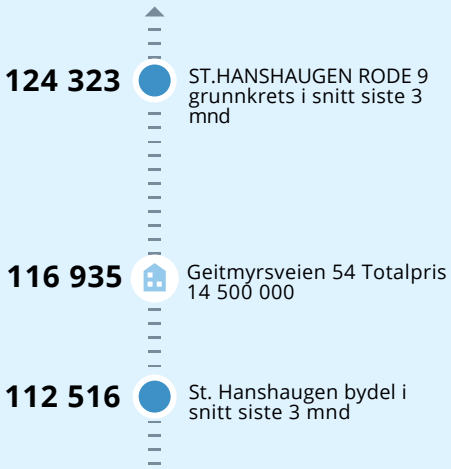


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321240105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Grændsen Bruflat	Henny M Bruflat Grændsen

Gateadresse
Geitmyrsveien 54

Poststed	Postnr
Oslo	0455

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 321240105

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe lekasje i et av vinduene i taket på gården, men dette er under behandling i styre. Styrets ansvar å utrede-/utbedre på vegne av fellesareal

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstdokumentasjon. Mindre skjevhet i kjøkkengilv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se vedlagt dokumentasjon - gjennomgang el anlegg 5. etasje

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøkken flyttet fra soverom til stue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321240105

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er en kontinuerlig, løpende vurdering om vinduene i gården ut mot General Birchs gate må vedlikeholdes bedre evt. rehabiliteres. I henhold til plan om fredning er dette hele tiden en løpende vurdering som gjøres i Styret - og her kan man få støtte til dette. Det har de siste to årene vært skiftet vinduer mot bakgård (alle vinduer i fellesareal, trapper og alle leiligheter). Det foreligger pr.11.10.2024 ikke noe vedtak om skifte av vinduer foran. Ny eier bør være oppmerksom på at det kan komme krav om ytterligere vedlikehold av yttervinduer på forsiden av eiendommen. Styret har dette løpende på agendaen. Se vedlagt takst for kostnadsestimat.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321240105

Tilleggskommentar

Stor og klassisk toppleilighet med vidstrakt utsyn fra 1900.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321240105

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Grændsen Bruflat	75f56f19f3620fda4d10fc958e1e6bea5752d55f	14.10.2024 13:30:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henny Grændsen	e309bef68b5a35011c4e1939bb1d4cfc96a9c3c6	17.10.2024 12:46:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321240105

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 174, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 10.09.2024 **Rapportdato:** 09.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24285 **Referansenummer:** PI1643

Autorisert foretak: M-Takst AS **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.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Selger opplyser at følgende oppussing er utført av tidligere eier:
2009 - Slipt og overflatebehandlet tregulv. Malt alle vegger og tak i alle stuer og soverom. Pusset opp bad. Satt inn nytt ildsted på kjøkkenet og flyttet støpejernsovn fra 4. etasje til stuen.
2009/10 - Fjernet plater på vegger og tatt frem original perlestaffpanel på kjøkkenet, det lille soverommet og i gangen.
2012 - Fjerne veggfast skap og sette inn original skap m/glassdører i gang.
2015 - Brannsikringstiltak; lagt gipsplater i himling. på soverom mot bakgård, kjøkken og gang. Originale lister flyttet med.
2015 - Flyttet plassering av kjøkken og montert ny innredning. Montert ny benkebereder i skap på det lille soverommet og lagt rørføringer i gulvet. Mindre bygningsmessige arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken. Bygget skap i entré og lukket dør mot kjøkkenet. Malt vegger i entré. Slipt og overflatebehandlet gulv i gang og på hovedsoverom der skap hadde stått. Malt vegger på det store soverommet. Malt og restaurert det lille vinduet som har vært i spiskammers. Gjennomgang og oppgradering av det elektriske anlegget.
2020 - Malt vegger i stue med kalkmaling.
2022 - Malt gulvlister i stuer og malt vegger på pikeværelset. Oppgradere dimmebryter i hjørnestue til ledlys, bytte termostat til varmekabler på bad.

I selgers eierperiode er vinduer mot bakgård skiftet samt at det er bygget bokhylle i stue og overflatebehandling av vegger og tak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

INNVENDIG Gå til side

Lyse originale heltregulv i alle oppholdsrom/soverom.
Både malte slette flater og malt perlefaspanel på vegger.
Malte slette takflater med profilerte taklister.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,88 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2009 av Extra bad og Interiør samt Elektrikergrupppen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppussingen.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Neptune i heltre med malte en-speils fronter. Innredning på to vegger og med kjøkkenøy. Lys marmor benkeplate og hvit keramisk vask med ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som kjøleskap m/liten fryser og oppvaskmaskin fra Siemens, stekeovn fra Bosch og induksjonsplatetopp fra Whirlpool. Veggmontert avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekraner plassert over himlingen på badet og i kasse på det ene soverommet.
Avløpsrør i plast og støpejern/MA.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i trappebod.
Liggende varmtvannstank på 200L fra 2009 plassert i taket bad.
Liten varmtvannstank er plassert i skap på det ene lille soverommet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskapet plassert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40 Amp hovedsikring og 12 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

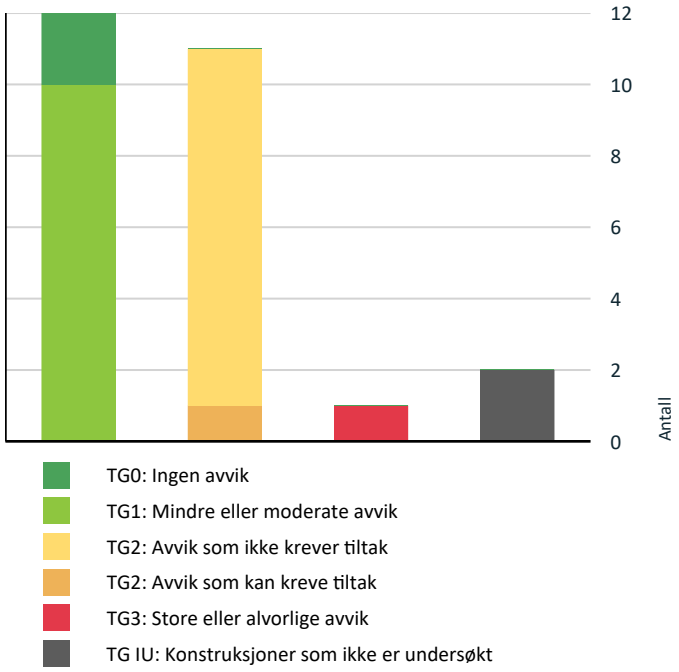
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkkenet er flyttet ut i spiseværelse for å etablere et soverom til mot bakgård.

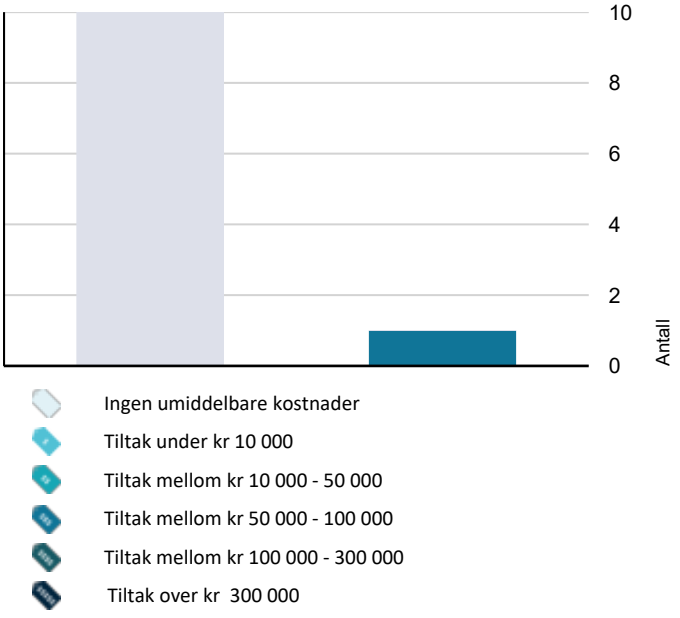
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer mot gate	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater med klassiske detaljer.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer mot gate

Malte trevinduer med koblede glass, trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert sprekker el.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduene trolig er fra byggeår og har dermed oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer mot bakgård

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2022.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 2 Dører

Malt inngangsdør tre med trådglass.
Malt dør i tre med trådglass mot baktrapp.

To-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2009.
Dørene er utadslående.

Doble balkongdører i tre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører mot trapperom mangler brannegenskaper etter dagens krav.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det påpekes at dørene utenom balkongdør mot bakgård trolig er fra byggeår og har dermed oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak vil være å påføre dører mot trapperom brannegenskaper eller skifte dører med brann B-30 egenskaper.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ballkonger mot gate er oppført i murverk, epoxybelegg og membran på dekket og smijernsrekkverk på den ene balkongen.
Rekkverkshøyden på disse to balkongene er målt til 0,74 m og 0,86 m.

Utkraget balkong i stål mot bakgård. Impregnerte terrassebord på dekket.
Rekkverkshøyden er målt til 1,04 m.

–

Selger opplyser at balkong med støpsel må brukes noe om vinteren for å smelte snø på dekket og i sluket for å unngå vannskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Lyse originale heltregulv i alle oppholdsrom/soverom.

–

Gulvet ikke er slipt i hjørne i stuen. Årsaken til dette er at ved sliping av gulv var den peis og skap som stod der.

TG 1 Overflater - Vegger og tak

Tilstandsrapport

Både malte slette flater og malt perlefaspanel på vegger.
Malte slette takflater med profilerte taklister.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,88 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med antatt stubbloftsleire.

–

Antatt oppført etter normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Ingen unormale skjevheter observert utover det som kan forventes av et bygg fra 1900. Med en slik konstruksjon kan det over tid oppstå mindre riss/sprekker mellom vegger og tak grunnet bevegelser i materialer og bygget.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting der hvor det er størst avvik. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp i flere rom. Støpejernsovn i stue og peisovn på kjøkkenet.

–

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

Innvendige trapper

Originale smijernstrapper med flislagte repos i hovedtrapperom.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Både ubehandlede og malte profilerte fyllingsdører antatt fra byggeår.

–

Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1. Enkelte skjevheter på dører.

Andre innvendige forhold

Plassbygde bokhyller i stue.
Plassbygd skap i entré.
Garderobeskap på det ene soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2009 av Extra bad og Interiør samt Elektrikergrupppen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppussingen.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite 20x20cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Mørke 10x10cm natursteinsfliser på gulvet og som sokkelflis.

–

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist. Gulvet er flatt utenfor dusjnisjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på fliser og fuger.
Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav på 25 mm som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås.
Dels synlig membran/mansjett i forbindelse med sluk/klemring.

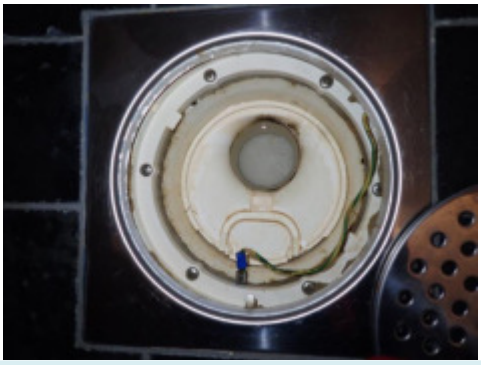
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Manglende mansjett på rør under vasken. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad basert på alder da mer enn 50% av forventet brukstid på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom. Veggmontert servantinnredning med heldekkende keramisk vask og ett-greps armatur i krom. Veggmontert speilskap. Innebygget sisterne med veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

–

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Neptune i heltre med malte en-speils fronter. Innredning på to vegger og med kjøkkenøy. Lys marmor benkeplate og hvit keramisk vask med ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som kjøleskap m/liten fryser og oppvaskmaskin fra Siemens, stekeovn fra Bosch og induksjonsplatetopp fra Whirlpool. Veggmontert avtrekksvifte med kullfilter.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekraner plassert over himlingen på badet og i kasse på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og støpejern/MA.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i trappebod.

–

Det er ikke montert vannstopper (Waterguard) på vanninstallasjoner i rom uten sluk. Dette anbefales at monteres da dette er med på begrense skadene ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Liggende varmtvannstank på 200L fra 2009 plassert i taket bad.
Liten varmtvannstank er plassert i skap på det ene lille soverommet.

–

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.
Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tankene er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet.
Vedovn i stue og på kjøkkenet.

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.

NS 3600 som legges til grunn for denne vurderingen setter krav til enten dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Selger innehar ikke dokumentasjon, men kontrollrapport fra 2014. Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler eller hele det elektriske anlegget for leiligheten settes tilstandsgrad til 2. Det anbefales en ny kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig personell da det er mer enn 5 år siden siste kontroll.

Sikringsskapet plassert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40 Amp hovedsikring og 12 fordelingskurser.

Selger har ikke utført noen arbeider på det elektriske anlegget og henviser til opplysninger fra tidligere eier under.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende: "Det ble gjort en full gjennomgang og oppgradering av anlegget i 2015."
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende: "Ja".
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende: "Ja, det er foretatt utbedringer etter 1999"
4. 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?
   Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende: "Utover gjennomgang av elanlegget v/oppgraderingen i 2015 sto Sameiet for en gjennomgang av anlegget hvor elektriker (Infratek) var inn i samtlige leiligheter i 2014. Tilsynsrapport for vår leilighet konkluderte «Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket»."
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende: "Ja Vi hadde bedt om å få strøm til vaskerom på egen krets, men den ble likevel koblet på eksisterende. Sikringen kan gå når tørketrommel er på og vaskemaskinen kjører sentrifugering mm."
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

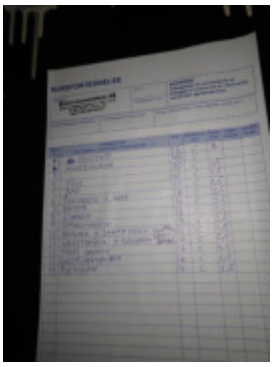
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Grunnet manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

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

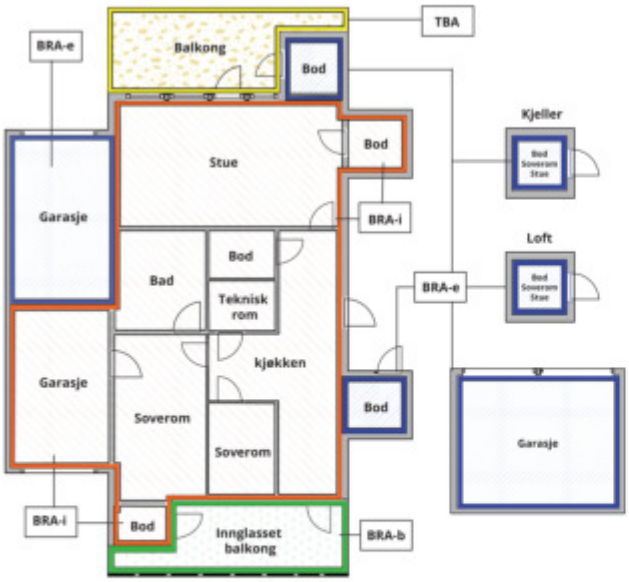
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsboder		23		23	
5. Etasje	124	4		128	10
Kjellerboder		1		1	
SUM	**124**	**28**			**10**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsboder		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	
5. Etasje	Stue , Stue 2, Kjøkken , Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2	
Kjellerboder		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Utgang til nordvendt balkong på ca 1,8 m2 fra den ene stuen, utgang til nordvest-vendt balkong på ca 3,3 fra kjøkkenet og utgang til sydøst-vendt balkong på ca 5,2 m2 fra det ene soverommet.

Utgang til trappebod med opplegg for vaskemaskin på ca 3,8 m2.

Leiligheten disponerer 4 loftsboder med gulvareal på henholdsvis 6,8 m2 (3,4 m2 BRA-e), 6,8 m2 (3,7 m2 BRA-e), 10,5 m2 (10,5 m2 BRA-e) og 11,5 m2 (6,2 m2 BRA-e). 3 av bodene har skråtak.

Leiligheten har i dag 4 kjellerboder med gulvareal på henholdsvis 1,3 m2, 8,8 m2, 11,2 m2 og 11,5 m2. Takhøyden på bodene er ca 1,85 m med unntak av det minste boden som har en takhøyde på ca 1,97 m. Boder med takhøyde på under 1,90 m er ikke målbare (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i spiseværelse for å etablere et soverom til mot bakgård.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	124	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Lars Bruflat Grændsen	Rekvirent

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	174		12	430 m²	Statens kartverk	Eiet

Adresse

Geitmyrsveien 54

Hjemmelshaver

Grændsen Henny Marie Bruflat, Bruflat Lars Grændsen

Kommentar

Opplysninger om andel formue/gjeld er opplyst av kasserer i sameiet.

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Geitmyrsveien 54	199 / 2034

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Geitmyrsveien 54 i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 5-roms hjørneleilighet med separat kjøkken og 3 balkonger beliggende i byggets 5. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Her har man det meste i umiddelbar nærhet som butikker, matbutikker, caféer etc. Det er også godt med offentlig buss kommunikasjon på St. Hanshaugen. Kort gange til flere parkområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 430,3 m2 med brosteinsbelagt bakgård, gressplen med sittegrupper, sykkelparkering samt diverse busker og beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4700 ,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, grunnpakke TV mm.

Større oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført i sameiet:
•Etablere balkonger på bakside
•Bytte til lysere grus i bakgård
•Etablere brosteinsbelegning og gress i bakgård
•Flytte søppelcontainere fra bakgård inn i portrom i tilpasset oppbevaringsløsning
•Brannsikring av gården, herunder gipsplater i tak i leiligheter, brannmaling i himling i oppganger, oppgradering/bytte av dører mm
•Etablere brannvegg på trapperepos (hver leilighet hvor det er aktuelt overdras arealet som ligger mellom eksisterende bod og leiligheten fra sameiet og arealet reseksjonenes på leiligheten)
•Piperehabilitering (rør i pipe) mm
•Etablere flere boder på loft (aktuelt areal kjøpes av sameiet og boder reseksjonenes på respektive leilighet)
•Gjennomgang av det elektriske anlegget i hele sameiet, også hver leilighet
•Vask av fasade, oppgradering av belegg på balkonger
•Oppussing av hovedtrappeoppgang (slipe, male mm)
•Restaurere port
•Reetablere brystpanel i portrom
•Oppgradering av inngangsdører til bakoppganger (slipe ned malingslag, sette inn m/linolje)
•Gjennomgang og utbedringer av brannvarslingsanlegg mm
•Skiftet vinduer mot bakgård

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Selger opplyser at det er muligheter for leie av p-plass og garasjeplass i området.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	411100			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.10.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.09.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	18.09.2024	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Infratek	09.10.2024	Tilsynsrapport fra Infratek avholdt i 2014.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PI1643

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 217 Bnr. 174 Snr. 12 i Oslo kommune
Adresse: Geitmyrsveien 54, 0455 Oslo
Onr. 321-24-0105

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4700,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring av bygården, trappevask, grunnpakke TV,drift

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr Ingen gjeld
- avdrag Kr
- og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i IF Polisenr SP 411100 Forfall 1.jan 2024 Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

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

Andre opplysninger

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

Vi skal bytte eller pusse opp vinduer på fasaden. Dette er kun påplanleggingstadiet og det er ikke innhentet tibud . Dette vil trolig utføres i 2025 eller 2026.

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

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Nei,men kun 1-2 dyr pr. seksjon
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5000,-
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Henrik Siverts
Adresse:	Geitmyrsveien 54.0455 Oslo
Telefon:	92888461
Fax:	
E-post:	Herneas.siverts@gmail.com

Send svar til: **josefine.simonsen@privatmegleren.no**

Dato og sted: Oslo 30.09.2024

Forretningsførers stempel/underskrift

Berit Hogstad, kasserer i sameiet. Tlf 90190834/ berit.hogstad@hotmail.no

Berit Hogstad 30.09.2024

Ekstraordinært sameiemøte i Geitmyrsveien 54 den 17. oktober 2024

Møteleder: Henrik Siverts
Referent: Nikolai Stensrud

Alle var til stede, med unntak av butikken, som hadde gitt fullmakt til styreleder H. Siverts.

1. Nye vedtekter til sameiet vedrørende korttidsutleie av leiligheter

Styret kom med forslag til nye vedtekter angående korttidsutleie. Forslaget til nye vedtekter lyder som følger:

§ 16. Begrensning av korttidsutleie

Korttidsutleie av boligseksjoner, definert som utleie i perioder under 30 dager, er begrenset til maksimalt 60 døgn per kalenderår. Eventuell korttidsutleie utover denne perioden krever forhåndsgodkjenning fra sameiestyret. Godkjenning kan bare gis dersom utleien ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Sameierne oppfordres til å informere styret om alle korttidsutleieavtaler og påse at leietakere er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Brudd på disse reglene anses som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet godtok de nye vedtektene enstemmig.

2. Gjennomgang av økonomi

Berit gikk gjennom resultatene for 2023 og budsjettet for 2024. Regnskapet viste et overskudd på 541 413 kr, og balanse på 797 964 kr. Regnskapet ble godkjent. Se bilag for detaljer.

Styret foreslo å øke innbetalingen for fellesutgifter fra 4700 kr til 5000 kr (ca. 6,38 % økning) på grunn av økende kostnader fra kommunen, forsikring og TV-pakker. Dette ble godkjent med virkning fra 1. januar 2025.

Knut foreslo å øke felleskostnadene for butikken på grunn av ekstra slitasje på dør og portrom forårsaket av tralle r og lignende. Styret vil vurdere dette på neste styremøte.

Det ble også stilt spørsmål om lønnsforhøyelse for trappevasker (Sofus). Styret vil ta dette opp på neste styremøte.

3. Vindusutskiftning og vedlikehold

Henrik gikk gjennom den foreløpige rapporten fra Ulf Teigen angående status på vinduer og behov for tiltak.

Teigen skriver følgende:

"De øverste har mest slitasje og her har det vært utført reparasjoner flere steder tidligere. En rekke av vannbordene har råte og er svært fuktige. Disse bør skiftes. Enkelte av vinduene har råteskader nederst i bunnrammen, noen har hjørnebeslag som har trukket ut, så godt som alle har oppsprukken maling som fører til fuktinnsig, andre igjen har en utvendig glipe mellom karm og vindu, noen kan ikke åpnes da de er malt igjen en rekke ganger, så å si alle har utfall av kittfalser osv.

Man bør vurdere om det skal foretas en full restaurering hvor vinduene tas ned, strippes for maling, skader reparares, trevirket legges i linoljebad som impregnering før de males med linoljemaling, alle beslag renses og re-brukes, glassene re-kitt osv.

Dette blir samme behandling som i Gen. Birchs gate 30, men der ble det ekstra kostnad pga. at man og tok varevinduene. Det er ikke sikkert at det trengs hos dere.

Alternativt kan man skrape og behandle vinduene samt reparere utvendige skader, men etter å ha sett på hvordan tilstanden er per i dag, er min anbefaling at man gjøre dette grundig, mao. at man tar for seg hvert enkelt vindu. Da vil man ha gode vinduer i en rekke år fremover.
Dette er også arbeid som man kan søke tilskudd om ettersom alle vinduene er originale.

Om man skal ta en enklere versjon i 2 etasjen for eksempel, kan man vurdere etter hvert, men da er det nok best å ta alle med samme behandling. Beslutning avventes til fullstendig rapport og priser er innhentet.»

Endelig rapport foreligger foreløpig ikke

Det vil bli behov for nødvendig vedlikehold av vinduene. Noen mer enn andre.
Et alternativ er også bytte av vinduer
På møtet ble det diskutert hvordan det nødvendige vedlikehold skal gjennomføres og når.
Utfordrende da selve vinduene er sameiers ansvar og rammen er sameiets ansvar.
Jmf eierseksjonsloven §§ 32 og 33, som fastsetter utgangspunktet når det gjelder seksjonseiers og sameiets plikt til vedlikehold.

I tillegg at noen vinduer trenger mer og raskere tiltak enn andre.

Planen er nå å innhente mer informasjon vedrørende pris og hvor mye det haster å få gjennomført nødvendig vedlikehold.

Styret følger opp.

4. Balkongdekke

Det har dannet seg en del «bobler» i belegget på noen av balkongene. Det opprinneloge belegget fra oppussingen i ca år 2000 har begynt å løsne.

Vi kan ikke vente for lenge med å få dette ordnet med. Trolig behov for nedsliping av belegget og få lagt på nytt belegg. Det anbefales midlertidig begrenset bruk av balkongene for å unngå skade på boblene.

Det skal også undersøkes om arbeidet er utført for dårlig, slik at entreprenøren kan belastes for dette, eller om boblingen har oppstått naturlig. Dvs om dette er å forvente 24 år etter oppussingen.

Henrik Sivertsen Terje Eggum

Regnskap for Sameiet Geitmyrsveien 54 for 2023

Inntekter	**2023**	**2022**	**Note**
Husleie	546788	531002	1
Vinduer bakgård	435739		2
Megleropplysninger, eierskifte		6000	
Renteinntekter	4734	2747	
SUM INNTEKTER	**987261**	**539749**	
Utgifter			
Bankomkostninger	651	679	
Avarn alarmtilkob.	17813	16251	
Forsikring IF	130560	123071	
Huseierens Landsforbund	1990	1550	
Telia	1940	29789	3
Komm.utgifter	157739	131805	
Strøm Hafslund	15284	13754	
Trappevask	14000	12600	
Sum Driftkostnader	**339977**	**329499**	
Vedlikehold, oppgradering			
Løpende vedlikehold	20370	9090	4
Piperehabilitering		179540	
Vindu trapperom		442465	
Tett avløp		2156	
Andre utgifter	6171	1797	5
Nye sensorer		24625	
Oppgradering inngangsparti	59490		6
Søknadsgebyr plan og bygg	19840		7
Sum vedlikehold, oppgradering	**105871**	**659673**	
SUM UTGIFTER	**445848**	**989172**	
Resultat og balanse:	**2023**	**2022**	
Inntekter	987261	539749	
Utgifter	445848	989172	
RESULTAT	**541413**	**-449423**	8
Sum egenkapital og gjeld:			
Saldo pr.31.12(Egenkapital)	795408	253199	
Utestående husleie	2556	-7840	9
BALANSE:	**797964**	**245359**	

Budsjett 2024 Sameiet Geitmyrsveien 54

Poster for 2024		
Husleie	557184	
Utestående husleie i 2023	2556	
Innbetalt for vinduer	1075610	
Renteinntekter	4700	
Inntekter	**1640050**	
Bankomkostninger	720	
Forsikring	140000	
Alarm	20000	
Huseierenslandsforbund	2130	
Komm.utgifter	188000	
Strøm Hafslund	18000	
TV Telia	30721	
Trappevask	15600	
Sum drift	**415171**	
Prosjektkostnad vinduprosjekt	110000	10
Vinduer baktrapp(Palmgren)	1075613	
Dugnad hage/gård	10000	
Vedlikehold	110000	11
Sum vedlikehold	**1305613**	
Sum utgifter	**1720784**	
Overskudd	**-80734**	

Noter:

1) Fellesutgifter er 7280,- for butikk og hhv 4700,- og 1552,- for stor og liten leilighet
2) Innbetalinger for vinduer bakgård. Utført 2024
3) Faktura for 2023 bet jan 2024 ca 30000,-
4) Brannslukningapp,dugnad,hage,lås, staketrommel mm
5) Internett for "portnerbolig"
6) Postkasse, lamper, skap, stige
7) For vinduprosjekt bakgård 2024
8) Riktig resultat ca 70K (hensyntatt vinduprosjekt og Telia)
9) Utetående fellesutgifter
10)Knut ca 50K,Teigen ca 40K,kontrrollgebyr 15288
11) Lekkasje rør kjeller og hjørnebalkong

Årsmøte i sameiet i Geitmyrsveien 54

Onsdag 24.42024

1. Nikolai Stensrud blir valgt som referent.

2. Nesten alle tilstede utenom Lars Bruflat, Saquib Khan og Shazam Navid.

3. Styreleder, Henrik Siverts, gikk gjennom fjorårets beretning. Ingen kommentarer til det.

Sameiet ønsker møtereferat og dokumenter lettere tilgjengelig. Styret skal sende ut mail med referat i tillegg til Sync fremover.

Det blir også spurt om Butikken, ved eiere, kan bli med mer på dugnad og fikse skader i portrommet.

4. Styreleder gikk gjennom referat fra i fjor. Ingen kommentar.

Blir enige om å prøve en gang til med felles vindusvask, Nikolai får ansvaret for dette

5. Reseksjonering status – enda en retur fra plan og bygg – små detaljer som må rettes opp.

6. Vedlikehold og rehabilitering. Sameiet blir orientert over de sakene som er mest akutte.
a. Vinduer mot gate. Stort prosjekt som må planlegges med fagfolk men ikke tidskritisk.

b. Løs murpuss på vegger i bakgård. Henrik tar en snakk med Ulf Teigen i Murbyen angående befaring mtp gårdens status og hjelp til å sette opp en vedlikeholdsplan – innbefattet vinduene.

c. Trappeoppganger: På dugnad oppstart av puss og stell av trapper og vegger i de nederste etasjer.

Sameiet ønsker også å gjennomgå brannøvelse og gjennomgang av brannskap, alle må kunne dette. Norsk Brannvern kommer i juni og har en gjennomgang med styre, ingen dato valg for hele sameiet.

Lars fortsetter med jobben med å finne billigere internett/tv.

7. Husordensregler – ingen gjennomgang, men det ble påpekt at fellesarealer skal være tomme. Hvis dette punktet mangler i reglene, bør det inn.

8. Vedtekter – ingen gjennomgang, men det skal ses på om vedtektene bør utvides til å ha med punkter om kortidsutleie for å henge med i tiden siden utleie av typen Airbnb er blitt mer populært. Styret følger opp.

9. Styrets sammensetning/valg – Ingen endring i år, men flere i styret påpekte at det snart var på tide med en rullering. Ønsket fra sameierne er at ikke alle bytter samtidig, for å sikre kontinuitet.

10. Eventuelt

- Støy fra bud om morgenen – Det ble uttrykt ønske om mindre støy fra bud i trappene, og at muligens aviser og annet kunne leveres nede i portrommet. Flertallet ønsket seg fortsatt leveranser på døren.
- Ønske om brannøvelse – Styret (Terje) skal følge opp med alarmleverandører og lignende om noen tilbyr profesjonelle øvelsesopplegg
- Balkonger inn mot bakgården – Alle må løfte opp sine gulv for å rense (tas på dugnaden)
- Balkonger ut mot veien – Styret (Henrik) tar kontakt med Artea om balkongdekket. Fortsatt ikke bra hos alle

11/6-24

HENRICH SIVERTS

11/6-24

TERJE EGGUM

Beretning for Sameiet Geitmyrsveien 54
For perioden 1/4-23 tom 31/3-24

Styrets sammensetning valgt på årsmøtet 27. april 2023:
Styreleder: Henrik Siverts
Regnskapsansvarlig: Berit Hogstad
Styremedlem: Terje Eggum og Nikolai Stensrud

Forsikringsselskap: IF polisenr SP 411100 tlf 21492400

Andre oppgaver/ansvar:
Trappevask: Frem t.o.m. 301123 Filippa Strømstad Tangerås
f.o.m. 1/12-23 Sophus Strømstad Tangerås.
Ansvar for oversikt over vaktmestertjenester: Henrik Siverts
Ansvar for hagen/ bakgården: Christine Hamnen og Vanja Strømstad
HMS ansvarlig: Knut Østby

Kort gjennomgang av hva som har skjedd i gården av felles interesse i perioden 1/4-23 tom 31/3-24.

Møter:
Årsmøte 27/4-23 med godkjent referat
2 styremøter m ref. i sync.
I tillegg tett kontakt innad i styret på ukentlig basis og med sameiet for øvrig.
Det skal være lav terskel for å ta kontakt med styret ved behov.

Dugnader
Vårdugnad gjennomført 22/4-23 og høstdugnad gjennomført 12/10-23

Økonomi
Husleien økt fra 1/8-22
Portnerboligen 1552,-
Leiligheter 4700.-
Butikk/næringseiendom 7280.-

Butikken
Samarbeidet med butikkdrift har vært greit også i år.
Utfordring nå med ny Kiwi butikk rett nede i gata.
Fortsatt ikke optimalt med lagring av traller før avhenting og den plassen de tar opp på fortauet.
Butikklokalene eies av brødrene Khan og driften er ved Lentus Butikkdrift AS

Fasaden
Vi har av og til litt tagging på fasaden. Vi har ingen antitaggeavtale. Vi fjerner selv og maler over.

Diverse
Nye postkasser og pyntet på hele inngangspartiet med pent snekkerarbeid md bl.a. «innramming» av brannpanel.
Vindusprosjektet i bakgård med omfattende arbeid med søknader v Knut til «Plan og Bygg» og etter hvert utskifting av alle vinduer. I skrivende stund ikke helt ferdig da det gjenstår arbeider i 5 etg.
Skraping/sliping og maling av dører inn til baktrapp (dugnad)

Nok en lekkasje fra hjørnebalkong i 5 etg ned til 4 etg. Dreneringsrør skiftet (kjerneboret, lagt i nytt rør med varmekabel, balkongdekket sveiset rundt nytt sluk)
Et par av oss har deltatt på kurs i regi av «Murbyen»
Reseksjoneringsføljetongen: ny innsending til godkjenning sendt 16/4-24 etter nok en retur
Lekkasje fra avløpsrør gamle kjøkken som er i bruk fra 3 etg via butikk til kjekker. Sprekk i rør. Røret skiftet og forskriftsmessig tetting av brudd på brannceller.

Noen viktige oppgaver som venter:

- *Flisene på trappeavsatsene i oppgangen*
- *Gjennomgang av gårdens status forhåpentlig v «murbyen»*
- *Baktrappens vegger*
- *Ferdigstille reseksjoneringen*
- *Vedlikehold av hoved-trappeoppgangen – spesielt trappene i de to nederste etasjer og løsnet maling fra vegger.*
- *Løs murpuss fra vegg mot bakgård.*

Styret ved Henrik Siverts, styreleder

VEDTEKTER FOR SAMEIET GEITMYRSVN. 54

§ 1.

Sameiets navn er Sameiet Geitmyrsvn 54. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner)
Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18/12-1975

§ 2.

Sameiets formål er å ivareta deltagernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen, gnr 217 og bnr 174 i Oslo kommune.

§ 3.

Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom

§ 4.

Sameiere har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes på saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og husorden.

§ 5.

Seksjonene i 2 - 5 etasje skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke benyttes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som medfører gene for de øvrige beboere av eiendommen

§ 6.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten/lokalene med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosett med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på. Ved tvil om vedlikeholdspliktenes omfang avgjøres dette med endelig virkning av sameiestyret.
Skade på eiendommen som skyldes av sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 7.

Sameieren plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8.

Styret i sameiet består av 4 medlemmer, hvorav et medlem velges som formann. Sameiestyret velges av og blant sameierne for et år ad gangen. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen og et styremedlem i fellesskap.

§ 9.

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold av de felles rom, og fastsetter farge på fasaden, balkonger, markiser osv.
Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameiestyret å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 10.

Innen utgangen av desember mnd skal sameiestyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv. . På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne må innbetale forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel.

§ 11.

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter meldingen er mottatt med klage til årsmøtet. Dettes avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

§ 12.

Sameiere har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13.

Årsmøte i sameiet avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår
2. Valg av styre
3. Valg av regnskapsfører og fastsettelse av regnskapsførers godtgjørelse
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Beslutninger fattes med alminnelig flertall. En sameier har en stemme for hver seksjon han disponerer. Det er anledning til å møte med fullmakt som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

§ 14.

For beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer

§ 15.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiestyret beslutter det eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/10 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GEITMYRSVEIEN 54

1.
Det må ikke foretas endringer av eller på fellesarealer/fasade uten tillatelse fra styret. Større endringer må godkjennes av sameierne

2.
Det er ikke lov uten sameiets samtykke å sette opp plakater og oppslag på eiendommen. Det samme gjelder maling av vinduer og vegger eller sette opp skilter, montrer, automater, antenner, etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene

3.
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller – og loftsrom må ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler. Barnevogner kan settes i trappeoppgang og sykler skal stå ved sykkelstativ eller oppbevares i kjelleren under portrommet.

4.
Forurensing av gårdsplass, portrom og gårdens fellesrom er forbudt. Papir, sigarettsneiper og lignende skal ikke slenges i gårdsplassen. Vi skal alle trives med en hyggelig gårdsplass.

5.
Banking av møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Tøy og sengeklær skal ikke luftes fra balkonger eller vinduer. Det kan tørkes tøy på innside av balkong.

6.
Ytterdører skal til enhver tid holdes stengt. Det er alle beboeres ansvar å sjekke at alle dørene er stengt og dersom de står åpne, lukke dem. De som trenger å la dørene stå åpne en kort stund for eksempel pga varetransport, må henge opp en lapp om dette.

7.
På loft må det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper. Det må heller ikke benyttes bart lys på loft eller i kjeller. Det er heller ikke lov å røyke i fellesrom.

8.
Når ved stables i kjeller må vedstablene isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men må ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Det må ikke lagres våt ved.

9.
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor plikter han å påse at det blir lukket igjen etter kort tid. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne is og snø fra denne. Hvis ikke dette utføres blir beboeren ansvarlig for skader som måtte oppstå.

10.
Dyrehold i gården er lov men det må ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Kjæledyr skal ikke ha tilhold i fellesareal uten tilsyn. Det må ikke legges ut mat til duer.

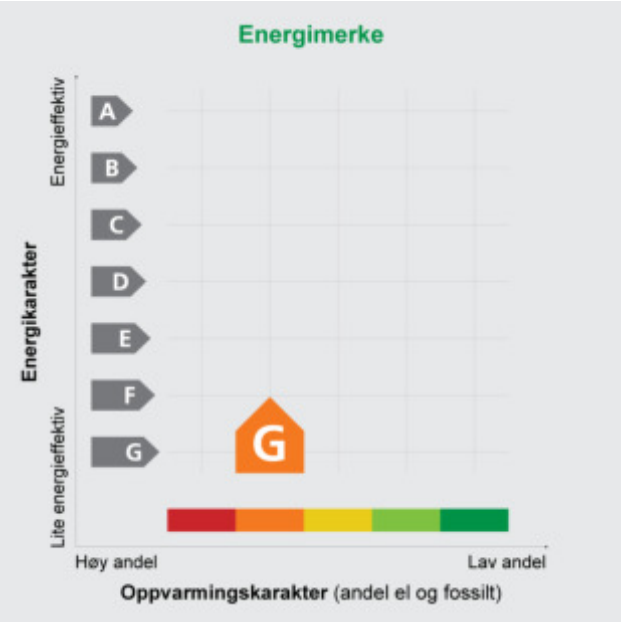
11.
Mellom kl 22 og kl 07 skal det være nattero. I denne tiden må det ikke forårsakes lyder eller støy som kan være til sjenanse for de andre beboerne. Ved spesielle anledninger eller selskapeligheter som går utover kl 22 skal de andre beboerne varsles i god tid på forhånd. Det skal være ro i gården frem til kl 12 på søndager.

12.
På bakgrunn av inspeksjon og etterfølgende tilstandsrapport fra Brann og Redningsetaten av henholdsvis 07.09.2011 og 12.09.2011 har styret vedtatt fyringsforbud for følgende tre skorsteiner:
- i tilknytning til bad/soverom og pikeværelse/kjøkken etter original planløsning i østfløy av bygningen(Geitmyrsveien) (antall 2).
- i tilknytning til pikeværelse/kjøkken etter original planløsning i vestfløy av bygningen (General Birchs gate)(antall 1)."

Sist endret 27.04.2015 , vedtatt på årsmøtet i sameiet.

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 54
Postnr	0455
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	174
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80530684
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2022-1365755
Dato	04.03.2022



Innmeldt av	Jon Blankenberg Rusten

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Geitmyrsveien 54
Postnr/Sted: 0455 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 04.03.2022 12:54:20
Energimerkenummer: A2022-1365755
Ansvarlig for energiattesten: Jon Blankenberg Rusten
Energimerking er utført av: Jon Blankenberg Rusten

Gnr: 217
Bnr: 174
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 80530684

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

N. D. J.-No 461.98
10 Bilag +1+1

Anmeldelse
Berening
Erklæring
Tegninger
2/11 Beregning
20/9.99 Ny Erklæring

4890/26

1

Expeditions-Dokument Nº 1.

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 54 Gjetemyrsveien

Indleveret 3die November 1898 Attesteret 8de September 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænds[illegible] og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 4de November 1898
O. Hjelle Holtermann

904/98

Intet at bemærke
Kra 5/11-98.
Gauvar Fyhr

REGULERINGSCHEFEN 1034/98 CHRISTIANIA

Gadenes Bredder 15,70 m. Intet at bemærke.
d. 7/11 1898.
Theodor Gallis.

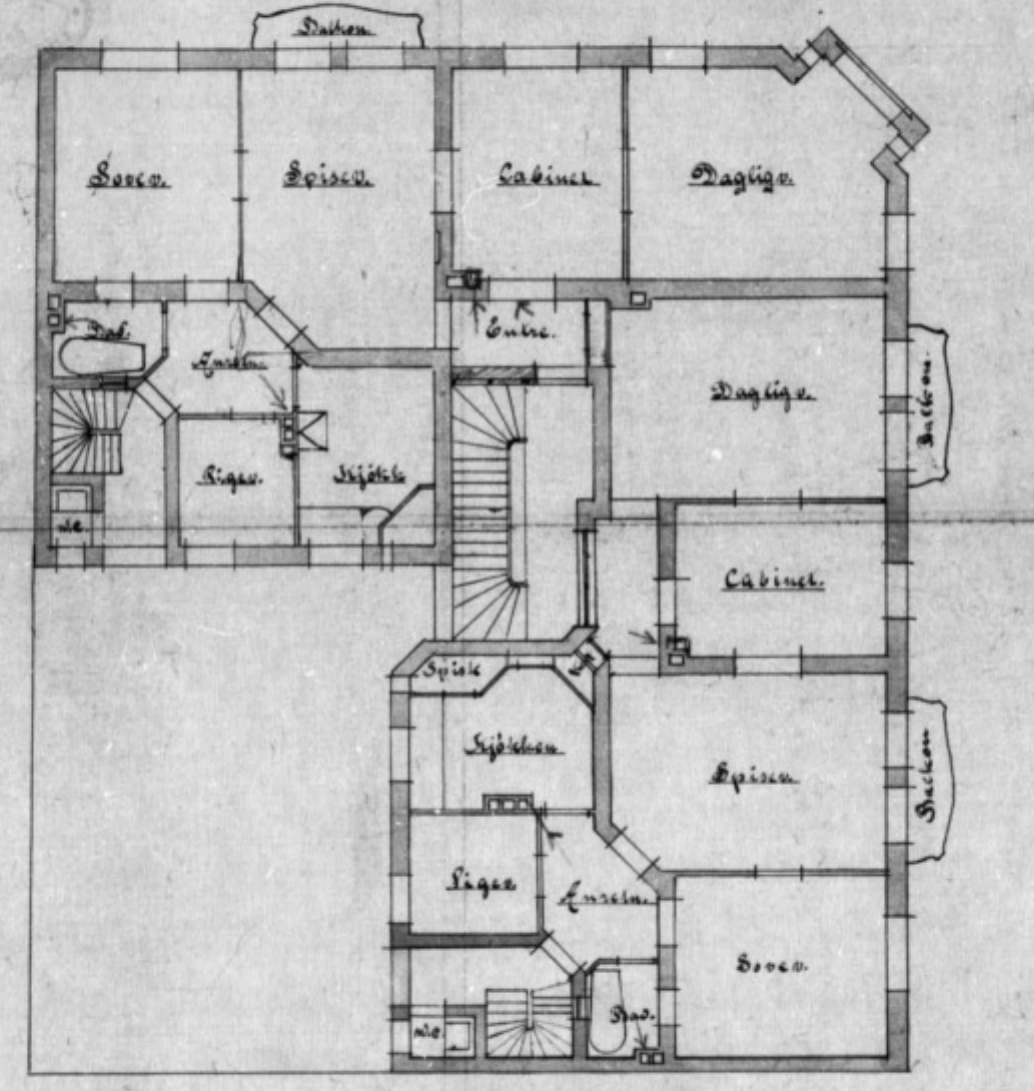
Oversendes den ærede Sundhedskommission
Kristiania 9de November 1898
O. Hjelle Holtermann

Entrèen og bad bør skaffes adgang til tilstrækkeligt lys og luftstrøm.
Kristiania sundhedskommission, 11te november 1898.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J.-No 1662/98

N. D. J. No. 46.98
Bilag
1971-98 I
NEDFOTOGRAFERT - 19 X

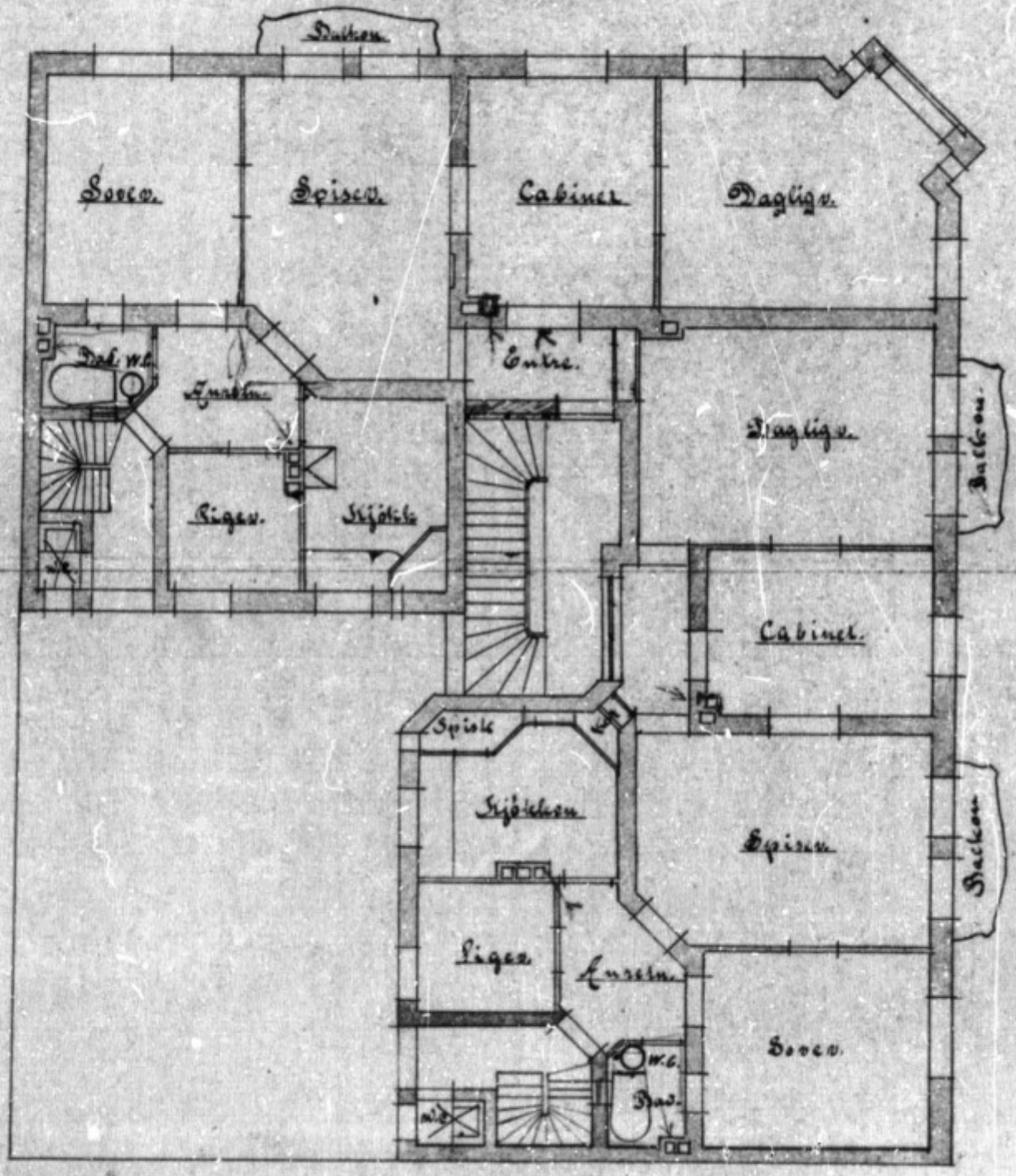
Sjøbemyrsveien Nr. 57.



2den 3die 4de 5te Etage Plan.

BYGNINGSCHEFEN
Bl.nr. 1453
1934
OSLO
NEDFOTOGRAFERT
NEDFOTOGRAFERT

Die Bemyrsveien Nr. 57.



1 2 3 4 5 10 15 Meter

2den 3die 4de 5te Etage Plan.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Sørligata 10 B
0557 OSLO
he-niels@online.no

Dato: 01-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200810738-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 54	Eiendom:	217/174
Tiltakshaver:	Sameiet Geitmyrsveien 54	Adresse:	Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO
Søker:	GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen	Adresse:	Sørligata 10 B, 0557 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 54

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

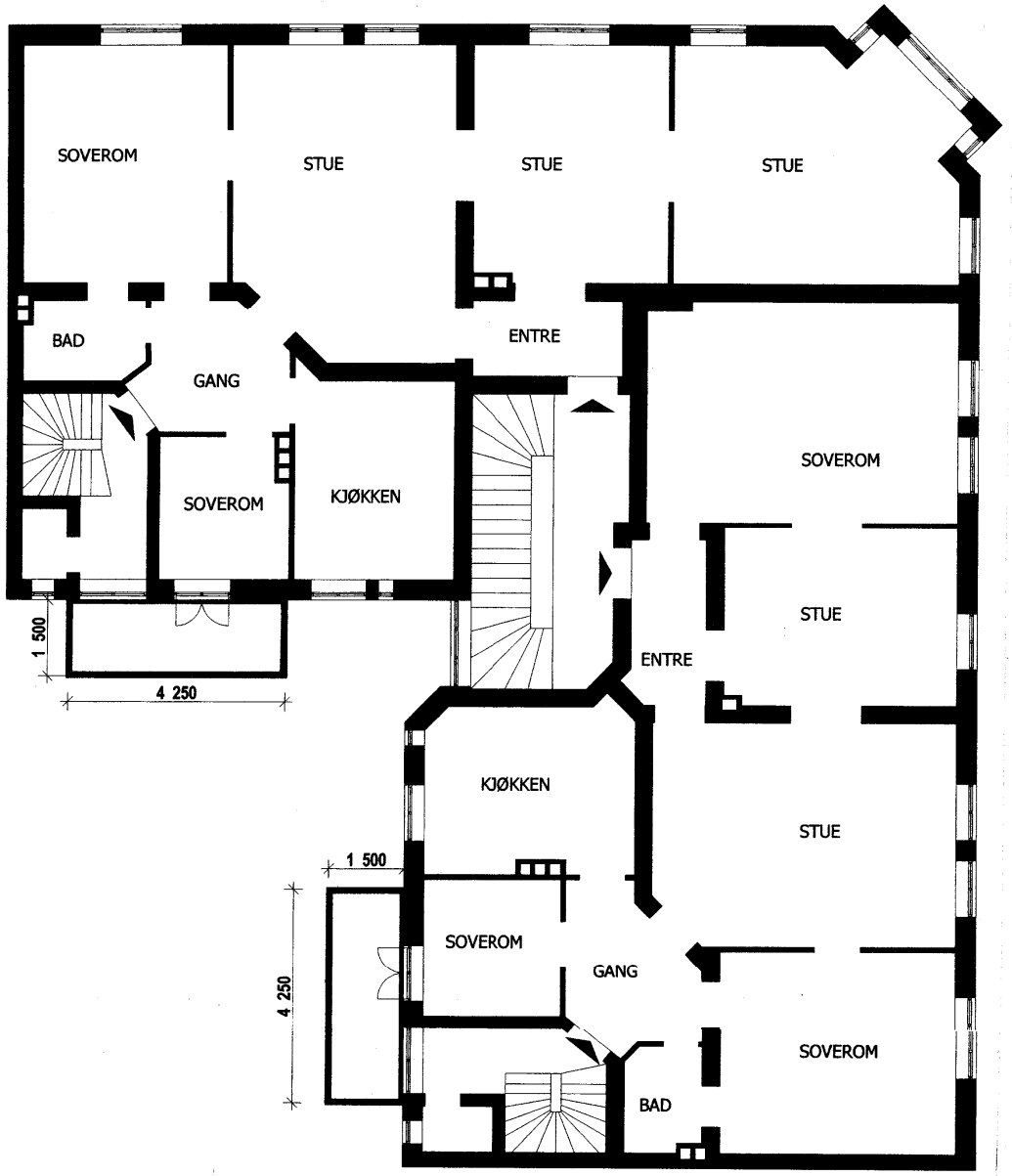
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Geitmyrsveien 54, Geitmyrsveien 54, 0455 OSLO



Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

BYGGEMELDING

GEITMYRSVEIEN 54 NYE BALKONGER
Gnr. 217 Bnr. 174

TYPISK ETASJEPLAN NY SITUASJON

		Dato: 10-09-08	Mål: 1 : 100
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 08-07	Tegn. nr. A 111

Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP arkitektkontor
Sørligata 10B 0577 Oslo
Tlf. 22 67 06 59
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no
ORG. NR. 986 209 050

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Geitmyrsveien 54
Gnr. 217 Bnr. 174 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-24-0105

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Francis Johansson-Merrick

Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 95 19 76 52

E-post: francis.johansson-merrick@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