FOUGSTADS GATE 5 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Årsregnskap 2024
Protokoll årsmøte 30.05.2024
Vedtekter og husordensregler
Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1930
Vaaningshus - Plan 1-4 etg - 1928
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fougstads gate 5 B, 0173 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 53
Aksjenummer 19-21 og 79-80

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1639 **Referansenummer:** YW3508

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er oppført i 1930. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten gir et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk, utvendige fasader består av pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tre i vinklet saltaks form utvendig tekket med betongtakstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fabrikklakkert entredør fra 2017.
Eldre (ikke klassifisert) trefyllingsdør til baktrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2014. Vedovn (ukjent årstall).
Felles trappegang med betongtrapper.
Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Kilde forrige salgsoppgave;
2007- Totalrenovering av bad + flytting toalett, ny vask og dusjvegg/dør i 2014. Arbeid utført av Rørleggermester Jørstad i 2007 og Funksjonell VVS i 2014. Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres innenfor klemring i sluk, og således er det uklart om den er tilfredsstillende.
Synlig banemembran ved stoppekran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for (smal) vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra valdres Bondemøbler med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, messing og rør i rør (fra v. bereder).
Stoppekran er plassert bak luke på bad.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarmer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Downlights.
Panelovner.
Automatsikringer.
Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.
Pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

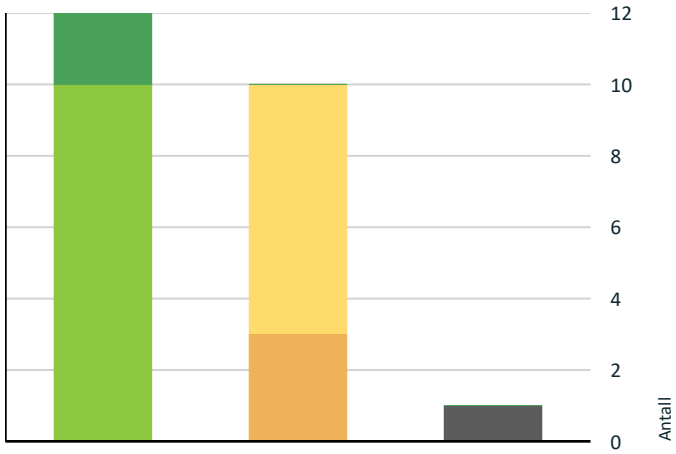
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Isolerglassene har passert den levealder som normalt kan forventes.
Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.
Kondensmerker i karm på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av vinduer er aksjeeier sitt ansvar.
Overflatebehandling av vinduskarm på soverom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Fabrikklakkert entredør fra 2017.
Eldre (ikke klassifisert) trefyllingsdør til baktrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitt parkett.
Stedvis knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slip/overflatebehandling av parkett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom gjennom hele rommet.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2014. Vedovn (ukjent årstall).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik i forhold til synlige pipevanger ? (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Kilde forrige salgsoppgave;
2007- Totalrenovering av bad + flytting toalett, ny vask og dusjvegg/dør i 2014. Arbeid utført av Rørleggermester Jørstad i 2007 og Funksjonell VVS i 2014. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Bom under enkelte veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 16 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Gulvflater før nedsenket kant har motfall på 5 mm mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

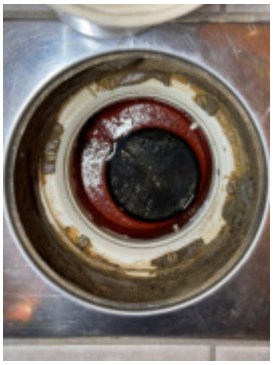
Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres innenfor klemring i sluk, og således er det uklart om den er tilfredsstillende.
Synlig banemembran ved stoppekran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for (smal) vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

ETASJE 4 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra valdres Bondemøbler med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
-Bruksmerker på innredning og platetopp.

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ukjent når kullfilter sist ble byttet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, messing og rør i rør (fra v. bereder).
Stoppekran er plassert bak luke på bad.



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarmer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre installasjoner

Downlights.
Panelovner.

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.

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

2018 sikringsskap: Skiftet ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater
2020 Bad: LED spotter og LED dimmer til bad. Arbeid utført av Fixe

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.
Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap

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.

Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.
Pulverapparat.

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 Det blir installert nye, sentral styrte brannvarslere 25.og 27. februar 2025

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

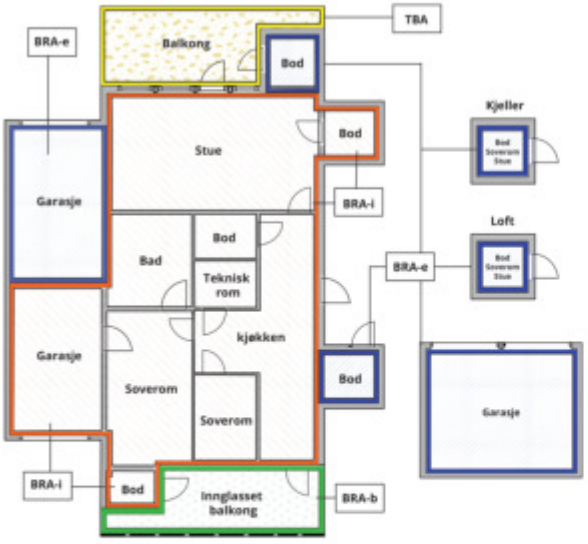
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 4	60			60	
Kjeller		4		4	
SUM	**60**	**4**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er ca. 240 til 255 cm.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 4 m² (BRA-e).
Bruksrett til bod på loftet med gulvareal på ca. 7 m². Skråhimling, ikke målbart areal.
Tilgang til felles felles bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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	60	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Sebastian Øyrehagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	53		0	482.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fougstads gate 5 B

Hjemmelshaver
Fougstadsg 5 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AS Fougstads gate 5		Agio Forvaltning AS	Sebastian Oyrehagen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
19-21 og 79-80

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for aksjelaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Nåværende eier overtok leilighet i mars 2022 og har ikke utført noe oppussing.

Regi forrige/tidligere eier (kilde forrige salgsoppgave).:
2020- Bad, led spotter og led dimmer. Arbeid er utført av Fixel (ingen dokumentasjon foreligger).
2018- Sikringsskap, skiftet ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater. Arbeid er utført av Fixel (ingen dokumentasjon foreligger).
2007- Ny varmtvannsbereder.
2007- Totalrenovering av bad + flytting toalett, ny vask og dusjvegg/dør i 2014. Arbeid utført av Rørleggermester Jørstad i 2007 og Funksjonell VVS i 2014. Ingen dokumentasjon foreligger.

Regi aksjelaget;
Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider gjennomført de siste årene:
2025- Nytt felles brannvarslings anlegg.
2019: Oppussing av fasade (mot bakgård) og nytt tak.
2017: Vinduer og dører til luftebalkonger i fellesområder, samt inngangsdører til alle leilighetene ble skiftet ut.
2014: Piper ble renovert. Vifte er montert på denne pipen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i aksjelaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	29.11.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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/YW3508

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250061

Selger 1 navn
Sebastian Parry-Jones Øyrehagen

Gateadresse
Fougstads gate 5 B

Poststed	Postnr
Oslo	0173

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: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 849742

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: 186250061

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering 2007 + flytting toalett, ny vask og dusjvegg/dør i 2014. (forrige eier, opplysninger fra salgsoppgave) Arbeid utført av: Rørleggermester Jørstad i 2007 og Funksjonell VVS 2014

Arbeid utført av: Funksjonell VVS 2014

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge salgsoppgaven til forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge salgsoppgaven til forrige eier.

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

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

Beskrivelse: Dårlig trekk, installert vifte på murpipen i denne leiligheten. Piper renovert i 2015. ifølge forrige eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2018 sikringsskap: Skiftet ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater 2020 Bad: LED spotter og LED dimmer til bad Arbeid utført av: Fixe

Arbeid utført av: Fixe

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 186250061

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak og fasade pusset opp i 2019.
Arbeid utført av	Wettergren

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

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

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: 186250061

Tilleggskommentar

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: 186250061

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Øyrehagen	813145b2c6d1d7e8be113f00 23bf90ddb88c56b8	24.02.2025 19:21:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

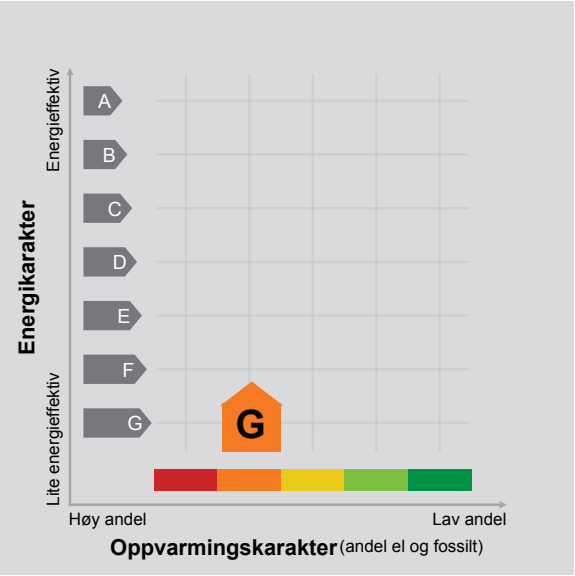
Document reference: 186250061

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fougstads gate 5B
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538618
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-131981
Dato	06.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 9 747 kWh pr. år

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

9 747 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tetting av luftlekkasjer

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER



Boliginformasjon

148 - AS Fougstads gate 5

Utarbeidet av Agio Forvaltning

10.06.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Allé Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	120/3005966/186-25-0061 Fougstads gate 5 B
Vår ref.:	BO-2025-148-015
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	10.06.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«120/3005966/186-25-0061 Fougstads gate 5 B»* på andel/seksjon nummer 15 i 148 - AS Fougstads gate 5 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	148 - AS Fougstads gate 5
Org.nr.:	834246082
Seksjons-/andelsnr.:	015
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	219/53/015
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Sebastian Øyrehagen
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 82649289.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Fougstads Gate 5 B, 0173 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Øyrehagen, Sebastian
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad avdrag	200,00
Kapitalkostnad rente	100,00
Andel felleskostnader	3 338,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 638,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 10.06.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån - 1213.85.92276 - DNB
Geldende rente:	7,60 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	342 245,47
Registrert lånesaldo på leiligheten:	15 556,61
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.08.2030

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 10.06.2025: **kr. 15 556,61**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	16 338
Andel formue pr. 31.12.2024:	19 830

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

148 - AS Fougstads gate 5

Org.nr. 834246082

04.06.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for 148 - AS Fougstads gate 5

Organisasjonsnummer: 834246082

Dato: 4. juni 2025

Sted: Vaskekjelleren

Tid: kl 18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal

gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent

d) Valg av møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Honorar fastsatt i fjorårets generalforsamling er kr 35 000 for perioden 2024/2025

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden

ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

4. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Sebastian Øyrehagen

Styreleder stiller ikke til gjenvalg, og det skal velges ny styreleder.

5. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Benedicte Friis Furulund

Bjørg Iselin Setsaas

Ingen av styremedlemmene stiller til gjenvalg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Kaja Kirsebom

Jonathan Urnes

Mads Buer

Alle varamedlemmene er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

6. Innkomne saker

Sak 6A (Vedtakssak)

Forslag til justering av felleskostnader basert på boligstørrelse

Bakgrunn

I dag betaler alle 22 leiligheter i Fougstads gate 5 samme felleskostnad, uavhengig av størrelse. Men ved flere anledninger er det blitt påpekt at 2 leiligheter har bygget ut kjeller og dermed har betydelig større boareal enn de øvrige 20 leilighetene.

Dagens situasjon

- 20 leiligheter: ca. 60 kvm hver
- 2 leiligheter: ca. 60 kvm + utbygd kjeller
- Alle betaler samme felleskostnad

Forslaget

Styret foreslår at felleskostnadene justeres slik at de gjenspeiler boligstørrelsen. Vi foreslår en gradvis innfasing av felleskostnader for de største leilighetene.

Ny fordeling:

Standardleiligheter (60 - 70 kvm): Beholder dagens felleskostnad

Utbygde leiligheter (71 og oppover): Betaler 1,5 ganger standardsatsen

Gradvis innføring over 3 år:

2026: Utbygde leiligheter betaler basert på 1/3 av størrelsesjusteringen

2027: Utbygde leiligheter betaler basert på 2/3 av størrelsesjusteringen

2028: Utbygde leiligheter betaler full andel basert på størrelse

Begrunnelse

1. **Rettferdighet:** Større boliger nyter godt av flere fellesgoder (renovasjon, forsikring, vedlikehold av bygget)
2. **Vanlig praksis:** De fleste boligselskap fordeler kostnader etter størrelse
3. **Økonomisk balanse:** Utbyggerne har investert i verdistigning på egen bolig

Økonomisk konsekvens

- Leiligheter over 70 kvadratmeter vil gradvis få økt felleskostnad
- Total inntekt til boligselskapet øker marginalt

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar at felleskostnadene fra 2025 skal differensieres basert på boligstørrelse, i følgende kategorier:

0 – 65 kvadratmeter: Følger normal fellekostnadssats

66 + kvadratmeter: betaler 150% av standardsats

Innføringen vil skje gradvis over 3 år som foreslått av styret.

Forslaget er fremmet av styret.

Sak 6B (Vedtakssak)

Pristilbud på loftsareal fra takstmann

Med henvisning til vedtak fra generalforsamling 2024, hvor styreleder Sebastian Øyrehagen skulle kartlegge interesse for arealkjøp av loft blant eiere i 4. etasje, kan det rapporteres at 3 av 4 boligeiere i øverste etasje har vist interesse for å kjøpe loftsareal. Alle interesserte boligeiere har leilighet vegg i vegg.

For å kunne fremme et konkret forslag med pris til neste generalforsamling, foreslås følgende:

Styret gis fullmakt til å innhente pristilbud på loftsareal fra kvalifisert takstmann. Takseringen skal omfatte:

- Verdivurdering av tilgjengelig loftsareal
- Vurdering av tekniske forhold og utbyggingsmuligheter
- Forslag til arealpris per kvadratmeter

Kostnadene ved takseringen dekkes av Fougstads gate 5 AS som del av den ordinære forvaltningen.

Basert på takstmannens vurdering vil styret utarbeide et konkret forslag med pris som fremmes for neste generalforsamling til endelig vedtak.

Sak 6C (Orienteringssak)

Tillegg på husleie ved utleie av leilighet

Styret ønsket å presisere at det ved utleie av leilighet tilkommer en 15 prosent økning på husleie ved utleie av leilighet, jmf. Punkt 8 i skrivet «introbrev»

8. I henhold til vedtektene og vedtak på generalforsamlinger er det boplikt for aksjonærene. Eventuell fremleie må søkes styret. Fremleie gis kun for maks 2 år. Ved innvilget fremleie økes husleien med 15%.

Sak 6D (Vedtakssak)

Styret bes om å oppdatere introduksjonsbrev (se vedlagt) som skal sendes til alle nye aksjonærer (beboere) ved Fougstads gate 5 AS.

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære

generalforsamlingen 2024 i <<Klient.Navn>>.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024

- Introbrev

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

148 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Referat Generalforsamling for AS Fougstads gate 5

Org nr. 834 246 082
Dato: 04.06.2025

1. Konstituering

a) Status frammøte

Marie Bjørløv - Oppgang A
Kaja Kirsebom - Oppgang A (bor med Bengt)
Bengt Magnus Sjøberg Carlson - Oppgang A (bor med Kaja)
Kine Høye - Oppgang C
Helge Evju - Oppgang A
Bjørg Iselin Setsaas - Oppgang C
Ine Julia Rojahn Schwebs - Oppgang B
Sebastian Øyrehagen - Oppgang B
Jonathan Urnes - Oppgang C
Ane Mathea Eftestøl Fyksen - Oppgang B
Sjur Ludvig Evers Solheim - Oppgang B
Benedicte Friis Furulund - Oppgang B
Tonje Sanden - Oppgang C
Robel Yemane Gebrekidan - Oppgang B

Johanne Nordby Wernø - Fullmakt gitt til Kaja og Bengt
Mads Buer - Fullmakt gitt til Iselin

14 stykker møtte opp på generalforsamling 04.06.2025, hvorav 13 var stemmeberettiget.

b) Godkjenning av innkalling: Godkjent
Merknad: Generalforsamlingen ønsker vedtaksforslag tidligere.

c) Valg av referent:
Sebastian Øyrehagen er valgt.

d) Valg av møteleder:
Sebastian Øyrehagen valgt.

e) Valg av protokollunderskrivere:
Helge Evju og Kaja Kirsebom er valgt.

f) Valg av tellekorps:
Benedicte er valgt.

g) Godkjenning av dagsorden:
Dagsorden er godkjent.

2. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.
Enstemmig godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Honorar fastsatt i fjorårets generalforsamling er kr 35 000 for perioden 2024/2025
Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

Vedtak: Honoraret opprettholdes på kr 35 000 for neste periode.
Enstemmig vedtatt.

4. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Sebastian Øyrehagen
Styreleder stiller ikke til gjenvalg, og det skal velges ny styreleder.

Benedicte Friis Furulund er enstemmig valgt som styreleder for ett år.

5. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:
Benedicte Friis Furulund
Bjørg Iselin Setsaas
Ingen av styremedlemmene stiller til gjenvalg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Styremedlemmer er enstemmig vedtatt med tjenestetid på ett år:
Styremedlem: Marie Bjørløv

Styremedlem: Aril Shafiei Haakonsen (Aril var ikke tilstedet på Generalforsamling men ytret ønske om å involveres i styret. Takket ja via SMS 04.06.2025)

Enstemmig vedtatt.

Dagens varamedlemmer er som følger:
Kaja Kirsebom
Jonathan Urnes
Mads Buer
Alle varamedlemmene er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

1. Vara: Ine Julia Rojahn Schwebs
2. Vara: Jonathan Urnes
3. Vara: Mads Buer

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne saker

Sak 6A (Vedtakssak)
Forslag til justering av felleskostnader basert på boligstørrelse

Bakgrunn
I dag betaler alle 22 leiligheter i Fougstads gate 5 samme felleskostnad, uavhengig av størrelse. Men ved flere anledninger er det blitt påpekt at 2 leiligheter har bygget ut kjeller og dermed har betydelig større boareal enn de øvrige 20 leilighetene.

Dagens situasjon
• 20 leiligheter: ca. 60 kvm hver
• 2 leiligheter: ca. 60 kvm + utbygd kjeller
• Alle betaler samme felleskostnad

Forslaget
Styret foreslår at felleskostnadene justeres slik at de gjenspeiler boligstørrelsen. Vi foreslår en gradvis innfasing av felleskostnader for de største leilighetene.

Ny fordeling:

Standardleiligheter (60 - 70 kvm): Beholder dagens felleskostnad
Utbygde leiligheter (71 og oppover): Betaler 1,5 ganger standardsatsen

Gradvis innføring over 3 år:
2026: Utbygde leiligheter betaler basert på 1/3 av størrelsesjusteringen
2027: Utbygde leiligheter betaler basert på 2/3 av størrelsesjusteringen
2028: Utbygde leiligheter betaler full andel basert på størrelse

Begrunnelse
1. **Rettferdighet:** Større boliger nyter godt av flere fellesgoder (renovasjon, forsikring, vedlikehold av bygget)

2. **Vanlig praksis:** De fleste boligselskap fordeler kostnader etter størrelse

3. **Økonomisk balanse:** Utbyggerne har investert i verdistigning på egen bolig

Økonomisk konsekvens

• Leiligheter over 70 kvadratmeter vil gradvis få økt felleskostnad.
• Total inntekt til boligselskapet øker marginalt

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar at felleskostnadene fra 2025 skal differensieres basert på boligstørrelse, i følgende kategorier:

0 – 65 kvadratmeter: Følger normal fellekostnadssats

66 + kvadratmeter: betaler 150% av standardsats

Innføringen vil skje gradvis over 3 år som foreslått av styret.
Forslaget er fremmet av styret.

Tegnet seg:
Bengt
Benedicte
Iselin
Sebastian

Bengt
Kaja
Sebastian
Tonje
Benedicte
Sebastian
Kaja
Ine
Bengt
Benedicte
Sjur
Ane
Bengt
Kaja
Tonje
Benedicte

Opprinnelig forslag er trukket av styret.

Alternativt forslag er fremmet av Benedicte Friis Furulund:
Styret utarbeider forslag til differensierte felleskostnader basert på leilighetsstørrelse til neste generalforsmaling.

Bengt Magnus Sjøberg Carlson stemte mot forslaget.

Alternativt forslag er vedtatt.

Sak 6B (Vedtakssak)

Pristilbud på loftsareal fra takstmann

Med henvisning til vedtak fra generalforsamling 2024, hvor styreleder Sebastian Øyrehagen skulle kartlegge interesse for arealkjøp av loft blant eiere i 4. etasje, kan det rapporteres at 3 av 4 boligeiere i øverste etasje har vist interesse for å kjøpe loftsareal. Alle interesserte boligeiere har leilighet vegg i vegg.
For å kunne fremme et konkret forslag med pris til neste generalforsamling, foreslås følgende:

Styret gis fullmakt til å innhente pristilbud på loftsareal fra kvalifisert takstmann. Takseringen skal omfatte:
- Verdivurdering av tilgjengelig loftsareal
- Vurdering av tekniske forhold og utbyggingsmuligheter
- Forslag til arealpris per kvadratmeter

Kostnadene ved takseringen dekkes av Fougstads gate 5 AS som del av den ordinære forvaltningen.

Basert på takstmannens vurdering vil styret utarbeide et konkret forslag med pris som fremmes for neste generalforsamling til endelig vedtak.

Tegnet seg:
Kaja
Iselin
Bengt

Kaja
Sebastian
Bengt

Forslaget er enstemmig vedtatt.

Sak 6C (Orienteringssak)
Tillegg på husleie ved utleie av leilighet

Styret ønsket å presisere at det ved utleie av leilighet tilkommer en 15 prosent økning på
husleie ved utleie av leilighet, jmf. Punkt 8 i skrivet «introbrev»
8. I henhold til vedtektene og vedtak på generalforsamlinger er det boplikt for aksjonærene. Eventuell fremleie må søkes styret. Fremleie gis kun for maks 2 år. Ved innvilget fremleie økes husleien med 15%.

Sak 6D (Vedtakssak)

Styret bes om å oppdatere introduksjonsbrev (se vedlagt) som skal sendes til alle nye aksjonærer (beboere) ved Fougstads gate 5 AS.

Tegnet seg:
Bengt
Iselin
Sebastian
Robel

Merknad: Sebastian Øyrehagen kontakter forretningsfører Agio Forvaltning om å alltid sende ut vedtekter til nye aksjonærer.
Enstemmig vedtatt.

Eventuelt:

Angående søppelrommet i bakgården: Minner om at de store posene ikke skal fylles mer enn halvveis opp.

Styret sender ut e-post om nøkkelen til papirinnsamlingen som har forsvunnet.

Styret kjøper inn ny nøkkel dersom nøkkel til papirinnsamlingen ikke dukker opp.

Generalforsamlingen ble avsluttet 19:45

Protokollunderskrivere:

Kaja Kirsebom **Helge Evju**

_____ _____

04.06.2025

ÅRSREGNSKAP 2024

148 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

148 - AS Fougstads gate 5

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	853 516	818 256	862 173	896 892
Sum innkrevde felleskostnader		**853 516**	**818 256**	**862 173**	**896 892**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	35 000	60 000	35 000	36 750
Personalkostnader	2	4 935	4 935	4 935	5 182
Vedlikehold og reparasjoner	3	66 396	43 361	1 547 951	751 345
Kabel-TV/Internett		146 338	139 436	145 000	153 654
Renhold		34 128	33 639	36 347	35 454
Energi og brensel	4	17 764	16 055	16 930	17 251
Andre driftskostnader	5	32 694	45 998	63 678	39 241
Forretningsførerhonorar		44 280	38 952	41 679	34 871
Forsikring		123 476	112 220	95 106	129 650
Kommunale avgifter	6	327 496	278 278	295 534	343 472
Kontingenter		2 959	1 161	1 990	4 143
Sum driftskostnader		**835 466**	**774 034**	**2 284 150**	**1 551 011**
DRIFTSRESULTAT		**18 050**	**44 222**	**-1 421 978**	**-654 119**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	37 998	28 296	30 986	14 363
Finanskostnader	8	30 592	31 083	31 258	26 338
Netto finansposter		**7 406**	**-2 787**	**-273**	**-11 975**
ÅRSRESULTAT		**25 456**	**41 435**	**-1 422 250**	**-666 093**
Overføringer					
Til annen egenkapital		25 456	41 435	0	0
SUM OVERFØRINGER		**25 456**	**41 435**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	295 072	295 072
Sum varige driftsmidler		295 072	295 072
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**295 072**	**295 072**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 290	0
Andre kortsiktige fordringer	10	386 618	197 474
Sum fordringer		389 908	197 474
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	758 147	796 212
Sum omløpsmidler		**1 148 055**	**993 687**
SUM EIENDELER		**1 443 127**	**1 288 758**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		110 000	110 000
Annen egenkapital	12,13	612 164	586 709
Sum egenkapital		**722 164**	**696 709**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	359 444	408 365
Sum langsiktig gjeld		**359 444**	**408 365**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 462	154 413
Skyldig offentlige avgifter		18 985	0
Annen kortsiktig gjeld		28 072	29 272
Sum kortsiktig gjeld		**361 519**	**183 685**
Sum gjeld		**720 963**	**592 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 443 127**	**1 288 758**

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
148 - AS Fougstads gate 5

Sebastian Øyrehagen Styrets leder	Bjørg Iselin Setsaas Styremedlem	Benedicte Friis Furulund Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	744 986
Kapitalinntekter avdrag	49 368
Kapitalinntekter renter	31 152
Leie lokale	26 250
Andre inntekter	1 760
Sum Innkrevde felleskostnader	**853 516**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Godtgjørelse til styremedlemmer	35 000
Styrehonorar	**35 000**
Arbeidsgiveravgift	4 935
Personalkostnader	**4 935**
Sum Personalkostnader	**39 935**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	29 721
Elektro	15 325
Driftsmaterialer	15 411
Vedlikehold uteareal	5 939
Sum Vedlikehold	**66 396**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	17 764
Sum Energi og brensel	**17 764**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	19 617
HMS og internkontroll	3 125
Kostnader dugnad	371
Styre- og generalforsamling	442
Bankgebyrer	3 040
Velferd	72
Andre kostnader	6 028
Sum Andre driftskostnader	**32 694**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	325 458
Eiendoms- og festeavgift	2 038
Sum Kommunale avgifter	**327 496**

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	25 700
Utbytte Gjensidige Forsikring	12 298
Sum Finansinntekter	**37 998**

Note 8 Finanskostnader

	2024
Renter lån 1213.85.92276	30 113
Purregebyr/renter leverandører	478
Sum Finanskostnader	**30 592**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	295 072
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**295 072**

Bygningene er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	386 618
Sum Andre kortsiktige fordringer	**386 618**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.67.23868	66 895
Plasseringskonto 7058.6656587	677 202
Skattetrekkskonto	14 050
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**758 147**

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	110 000	586 709	696 709
Årets resultat	0	25 456	25 456
Egenkapital 31.12.	**110 000**	**612 164**	**722 164**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**810 002**	**815 364**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	25 456	41 435
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-48 921	-46 797
Årets endring i disponible midler	**-23 465**	**-5 362**
Disponible midler 31.12	**786 537**	**810 002**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 148 055	993 687
Kortsiktig gjeld	361 519	183 685
Disponible midler	**786 537**	**810 002**

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.85.92276

Renter 31.12.: 7,60 %, siste forfall 2030

Opprinnelig 2019	818 030	
Nedbetalt tidligere	409 665	
Nedbetalt i år	48 921	
		359 444
SUM LANGSIKTIG GJELD		**359 444**

Boligselskapet har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt iht. følgende tabell:

Andel	Andel fellesgjeld	Sum andel fellesgjeld
1-22	16 338	359 444

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 30.05.2024

Referat Generalforsamling for AS Fougstads gate 5

Org nr. 834 246 082

Dato: 30.5.2024

Sak 1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling: OK
b) Valg av referent: Sebastian Øyrehagen valgt
c) Valg av møteleder: Sebastian Øyrehagen valgt
d) Valg av protokollunderskrivere: Kaja Kirsebom og Mads Buer valgt
e) Valg av tellekorps: Mads Buer valgt
f) Godkjenning av dagsorden: OK

10 personer møtte på generalforsamling 30.5.2024

Tilstede på Generalforsamling var:

Benedicte Friis Furulund i 3.etg B (styremedlem)

Ine Julia Rojahn Schwebs i 1.etg B

Andreas Langberg Johannessen og Madeleine Østenstad, 5 etg. i C (Fra samme husstand, derav kun Andreas Johannessen med stemmerett)

Sjur Ludvig Evers Solheim, 4. etg i B

Sebastian Parry-Jones Øyrehagen, 4. etg i B

Bjørg Iselin Setsaas, 1 etg. i C

Eirik Spånem Eliassen, 2 etg. i A

Kaja Kirsebom, 1 etg. i A

Mads Buer 2 etg. i A

2. Årsregnskap

Vedtak: Årsregnskap godkjennes ved enstemmig votering.

Styret bes imidlertid sjekke opp i følgende punkter:

- Det ser ut til å være en høy sum på vedlikeholdskostnader som ikke skulle vært med i regnskap. Kan vi sjekke opp i dette?

Dokumentet er elektronisk signert

3. Godtgjørelse til styret

Vedtak: Styrehonoraret opprettholdes for perioden Generalforsamling 2024 til Generalforsamling 2025.

Enstemmig vedtatt.

4. Valg av styreleder

Sebastian Øyrehagen er gjenvalgt som styreleder, uten andre motkandidater. Det er ønsket at styreleder – og med det, styret - velges for en tjenestetid på ett år. Generalforsamling aksepterer dette.

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styre

Styremedlemmer er valgt enstemmig av generalforsamling, med en tjenestetid på ett år.

Styremedlem: Bjørg Iselin Setsaas

Styremedlem: Benedicte Friis Furulund

Enstemmig vedtatt.

Varamedlemmer:

1. Vara: Mads Buer
2. Vara: Sjur Ludvig Evers Solheim
3. Vara: Kaja Kirsebom

Enstemmig vedtatt.

Sak 6A: Utrede mulighet for balkonger

Forslagsstiller: Kine Høye

Forslag til vedtak: Når tillatelser / pris er avklart, kaller styret inn til en ekstraordinær generalforsamling for å avklare om dette skal gjennomføres eller ei.

Tegnet seg: Benedicte, Kaja, Iselin, Erik, Madelen, Kaja

Forslaget er nedstemt. Vedtatt enstemmig.

Dokumentet er elektronisk signert

Merknad: Generalforsamling foreslår at Kine tar kontakt med Balkong Team og sjekker om det i det hele tatt er mulig å bygge balkonger nå som det er blitt bygget i nabogården.

Sak 6B: Salg av loftsareal

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for salg av loftsareal til Sebastian Parry-Jones Øyrehagen. Styret bes innhente nødvendige tilstandsrapporter, prisoverslag og juridiske vurderinger. Basert på utredningen bes styret fremme en konkret innstilling som fremmes på en ekstraordinær generalforsamling om salg av loftsarealet kan gjennomføres, inkludert forslag til pris og nødvendige vedtektsendringer. Endelig beslutning om salg fattes av generalforsamlingen med nødvendig flertall.

Tegnet seg: Kaja, Erik, Sebastian, Iselin, Kaja, Erik

Forslaget er nedstemt til fordel for alternativt forslag fremmet av Sebastian Øyrehagen

Alternativt forslag fremmes:

Alternativt forslag: Sebastian Øyrehagen kontakter eiere av 4.etg A og B-oppgang og kartlegger interesse for arealkjøp av loft. Deretter fremmes et forslag (med pris) til generalforsamling som voteres over.

Styret bes gjennomføre en kartlegging av boder i Fougstads gate 5, da det mistenkes at en del boder står ledig.

Det alternative forslaget er enstemmig vedtatt.

7. Orienteringssaker v/ styret

a) Felleskostnader - økning fom august.

Generalforsamlingen setter pris på at dette varsles i Generalforsamling, og ønsker at dette blir vanlig praksis i AS Fougstads gate 5.

b) Vedlikeholdsplan

Styret har igangsatt skifte av sikringstavle som bør gjøres før vinteren. Torpa Elektro er valgt til å utføre arbeidet.

I tillegg har styret hatt befaring på soilrørene i bygården. Dette er en større kostnad som styret har valgt å utsette til 2025. Det er et arbeid som bør gjøres så snart som mulig.

Det er behov for vaktmestertjenester i bygården. Kanskje er det noen beboere som ønsker denne jobben? Styret forhører seg om noen kan være interesserte.

Dokumentet er elektronisk signert

Innspill fra Generalforsamling:

Kaja Kirsebom: Kan styret sjekke opp i sentralstyrt brannvarslersystem? Styreleder kontakter elektrikere og ser om det kan innføres sentralstyrt brannvarslersystem.

Mads Buer: Dobbeltsjekk faren for takras før vinteren kommer. Det raste istapper fra nabogård i vinter. Er vi godt nok sikret?

Styret: Vi har varmekabler i takrennen som skal forhindre dannelse av istapp, men vi tar en gjennomgang og ser om dette er godt nok.

Eventuelt

a) **Innspill om kortidsleie og AirBnB:** Beboere har merket seg økt utleietrafikk fra A-oppgangen, hovedsakelig AirBnB – styret bes sjekke opp at dette er i tråd med vedtektene.

Styret sender ut en orientering om 30-dagers utleie.

b) **Ventilasjon og luftkvalitet:** Styret har fått en henvendelse angående dårlig luftkvalitet i leilighet 1.etg i A-oppgang. Styreleder har spurt utvalgte beboere i 1.etg om luftkvaliteten, men det virker ikke å være et problem / utfordring i nærliggende leiligheter. Gjelder dette kun én leilighet?

Styret kontaktet Humid AS for pris på befaring i bygårdens leiligheter for måling av luftkvalitet. Prisen for en befaring er NOK 130 000,-.

Generalforsamlingen foreslår at beboer selv gjør en befaring og ser på hva som kan utredes. Hvorfor gjelder dette kun én leilighet?

Årsmøtet avsluttes.

Protokollunderskrivere:

Kaja Kirsebom

Mads Buer

_____

_____

Dokumentet er elektronisk signert

148 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Buer, Mads	**2024-07-11**	**Kirsebom, Kaja Bettine**	**2024-07-11**

Identification



Buer, Mads

Identification



Kirsebom, Kaja Bettine

SIGNICAT

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

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

AS FOUGSTADSGT. 5

Org nr 834246082

VEDTEKTER FOR AS FOUGSTADSGT 5

§ 1

Aksjeselskapets formål er å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen matr. Nr 5 Fougstads gate, Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen er kr 110.000- etthundreogtitusen kroner – fordelt på 110 aksjer a kr 1.000. 5 aksjer pr leilighet.
Transport av aksjer i selskapet til ny eier skal, for å være gyldig, godkjennes av styret før innflytting.
Generalforsamlingen kan i forskrifter gi nærmere regler for gjennomføringen av denne bestemmelsen.
Transport av aksjer til bedrifter som enten ønsker å fremleie til sine ansatte eller drive ervervsmessig virksomhet, eller til personer som har formål å fremleie leiligheten, godkjennes ikke av styret.

§ 3

Eier av 5 aksjer har rett til leie av en leilighet i eiendommen. Der betales en årlig leie hvis størrelse fastsettes av styret. Vedlikehold av hver enkelt leilighet innenfor entredøren påhviler vedkommende aksjonær. Dog skal utbedring av gjennomgående hovedledninger for de sanitære og elektriske anlegg påhvile selskapet.

§ 4

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer med vararepresentanter som velges av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter styremedlemmenes honorar.

Styret ansetter en forretningsfører som styret kan meddele selskapets prokura og som ikke behøver å være aksjonær.

§ 5

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 6 måneder fra nyttår. Innkalling med angivelse av dagsorden skal foretas senest en uke før generalforsamlingen. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjonærer med kjent oppholdssted.

§ 6

Generalforsamlingen fastsetter leiekontraktens innhold, samt husordensregler. Generalforsamlingen behandler styrets årsberetning og revidert regnskap.

For øvrig behandler generalforsamlingen innkomne saker som er styret i hende senest 3 uker før generalforsamlingen finner sted.

§ 7

Ekstraordinær generalforsamling skal sammenkalles når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen to uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeier som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

§ 8

For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser.

Husordensregler for A/S Fougstads gate 5

Vi vil at A/S Fougstadsgate 5 skal være en god gård å bo i for alle leieboerne. Skal dette lykkes, må vi ha visse regler for ro og orden som den enkelte må tilegne seg.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, balkonger, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner o.l.

   Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Gjenstander må ikke plasseres på gårdsplass/balkonger uten at skriftlig tillatelse fra selskapet foreligger.

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl rundt søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås, og vrakgods må ikke plasseres i søppelrom. Enhver plikter å sørge for solid innpakking av søppel som hives i søppelsjakter.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær med videre, må kun foregå på gårdsplass. Uten eierens skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer.

4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc., eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Inngangsdører skal være låst hele døgnet. Brosjyrer og reklametrykksaker fjernes av mottaker.

Felles rom

6. Fellesrom som vaskeri, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter selskapets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av leieboerne gjøres ren i tur og orden etter eierens bestemmelser, om ikke eieren selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller. Det presiseres at man forlater vaskeriet i den stand man selv ønsker å finne det, bl.a. at vaskemaskinen er rengjort, søppel fjernet og kurven på plass.

7. Om sommeren plikter leieboerne å la sine vinduer i kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet, og bare noen få minutter om gangen når termometeret viser kuldegrader. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

   Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette også eventuell politianmeldelse. Søl etter transport av koks, kull eller ved skal fjernes av rette vedkommende.

Indre orden

8. Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten forøvrig, er bare tillatt så fremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner, og at installasjonen er foretatt etter gjeldende forskrifter. Beboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor.

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 etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør.

10. Dyr må ikke holdes i gården uten selskapets skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

11. Mellom kl 23 og 7 skal det være nattro i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytalere, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaplighet i leiligheten utover kl 23, skal leieboerne i de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Høy musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

12. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er angitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som elektrisk vaskeri, fellesantenne og lignende. Påse at unødvendig lys slukkes i fellesrom og oppganger.

13. Ved innflytting skal ny aksjonær/fremleier bekoste skilting av postkasse og uteskilt i forståelse med rutiner og orden i gården. Loft-, kjeller- og sportsbod, samt bakdør merkes med eiers navn.

Dersom disse husordensregler mot formodning ikke overholdes er det styret som må følge opp at så skjer.

Disse husordensregler er vedtatt på generalforsamling den 26. april 1988.

VAANINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT) - 1930

Anmeldelse
5 Tegninger

Nr 930
1928

973
28

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 5 Sørligstadgaten

Innlevert 7 juli 1928 Attestert 104-1930

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

Oslo den 9/7-28

Reg. chefen jr. nr. 889
11. JUL. 1928

A. Kielland

930/1928.

Opm. chefen jr. nr. 423
Mott. 10. JUL. 1928

Sendes hr. reguleringssjef
Sortli å Beaucke
Ole 10/7 28 Kielsaaken

VAANINGSHUS - PLAN 1-4 ETG - 1928

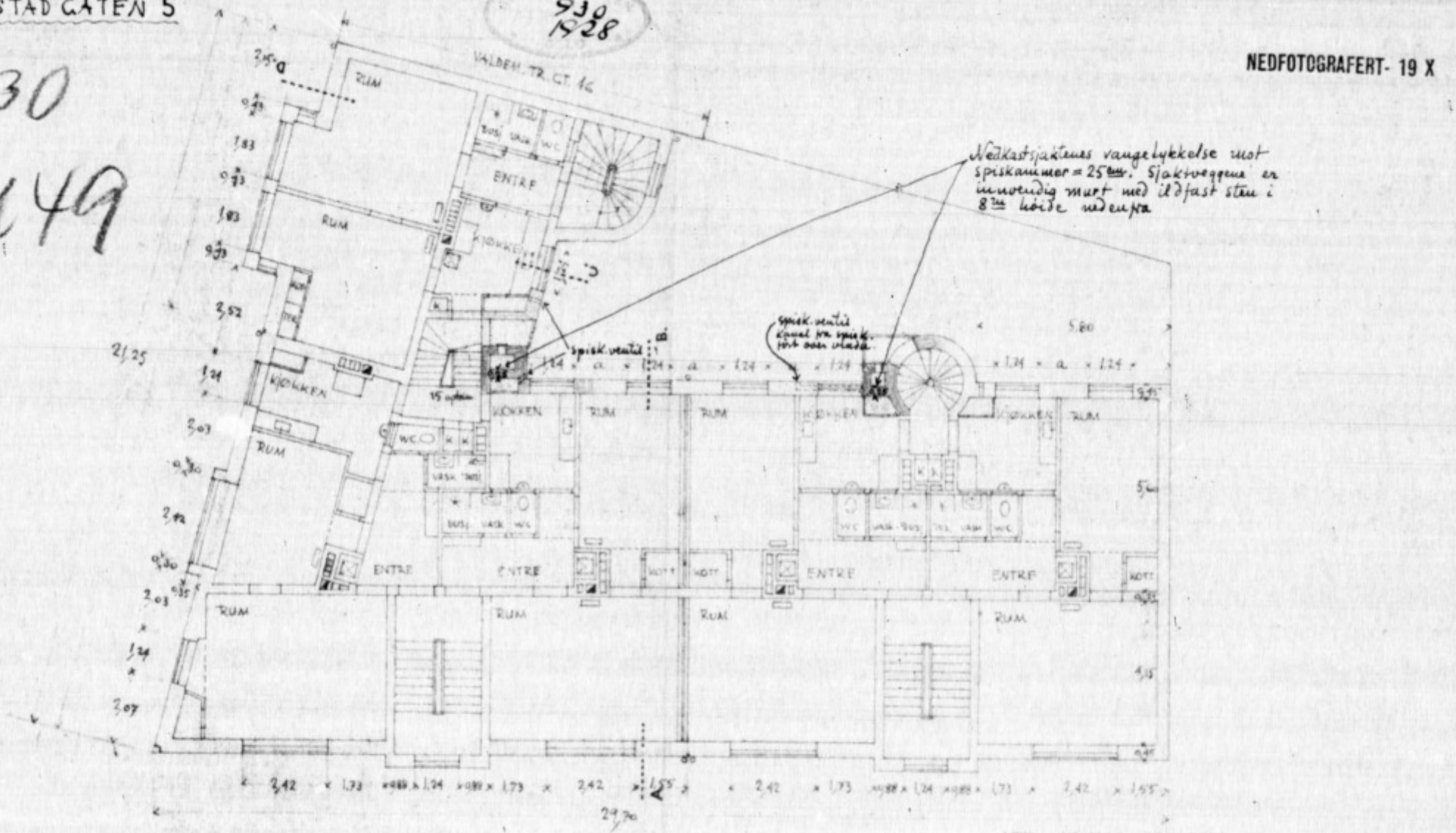
FOUGSTAD GATEN 5

13/3-30

Bx 49

930
1928

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



1STE 2DEN 3DIE 4DE ETAGE

3/4 29

OSLO APRIL 1928

ARNE H. BERLINE, OSKAR DIAMEN
ARKITEKTER

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
FOUGSTADS GATE 5A

Dato: 05.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513674
8576272

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20250605 for FOUGSTADS GATE 5A.

GNR. 219 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1899.

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

493 m²

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

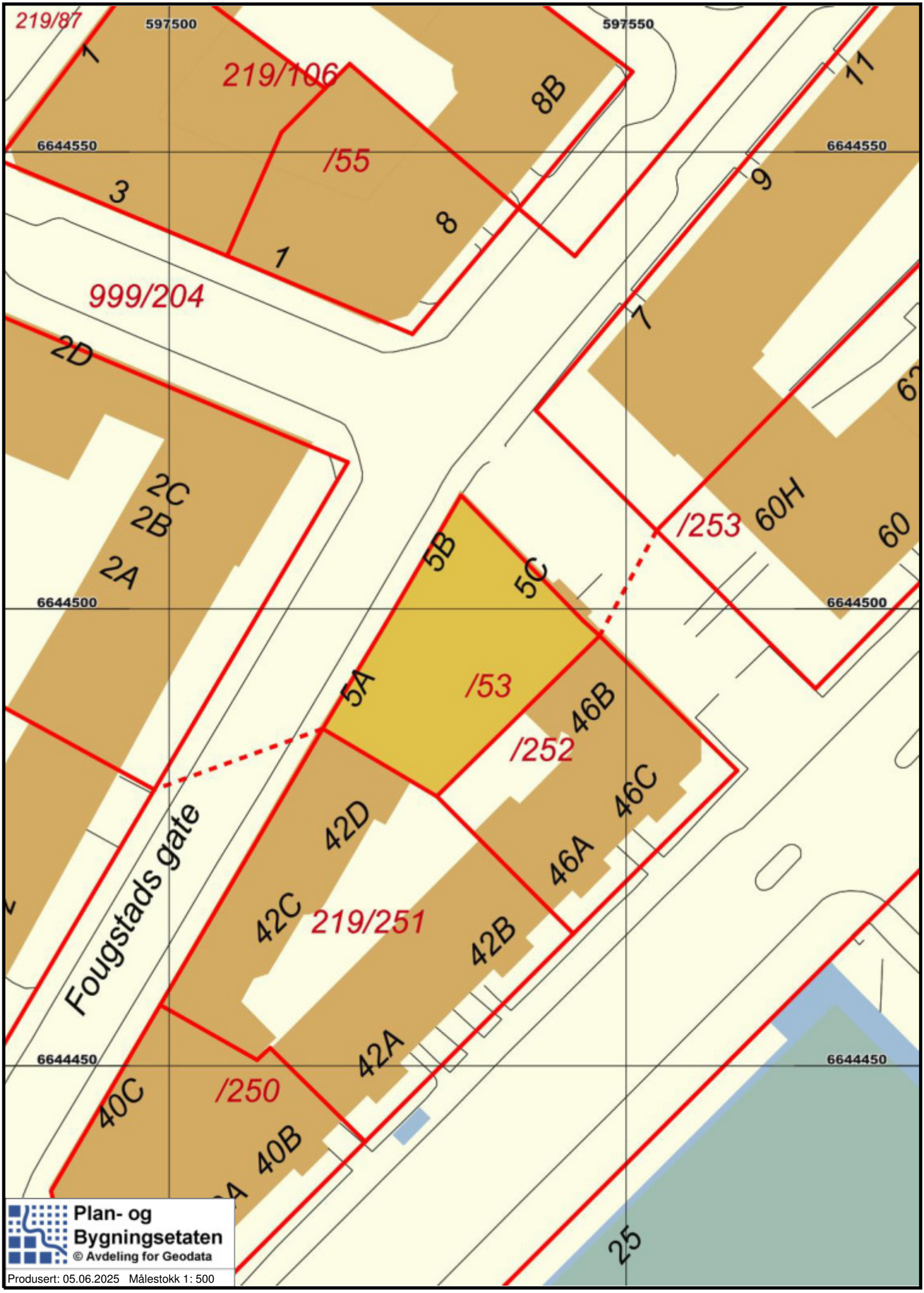
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

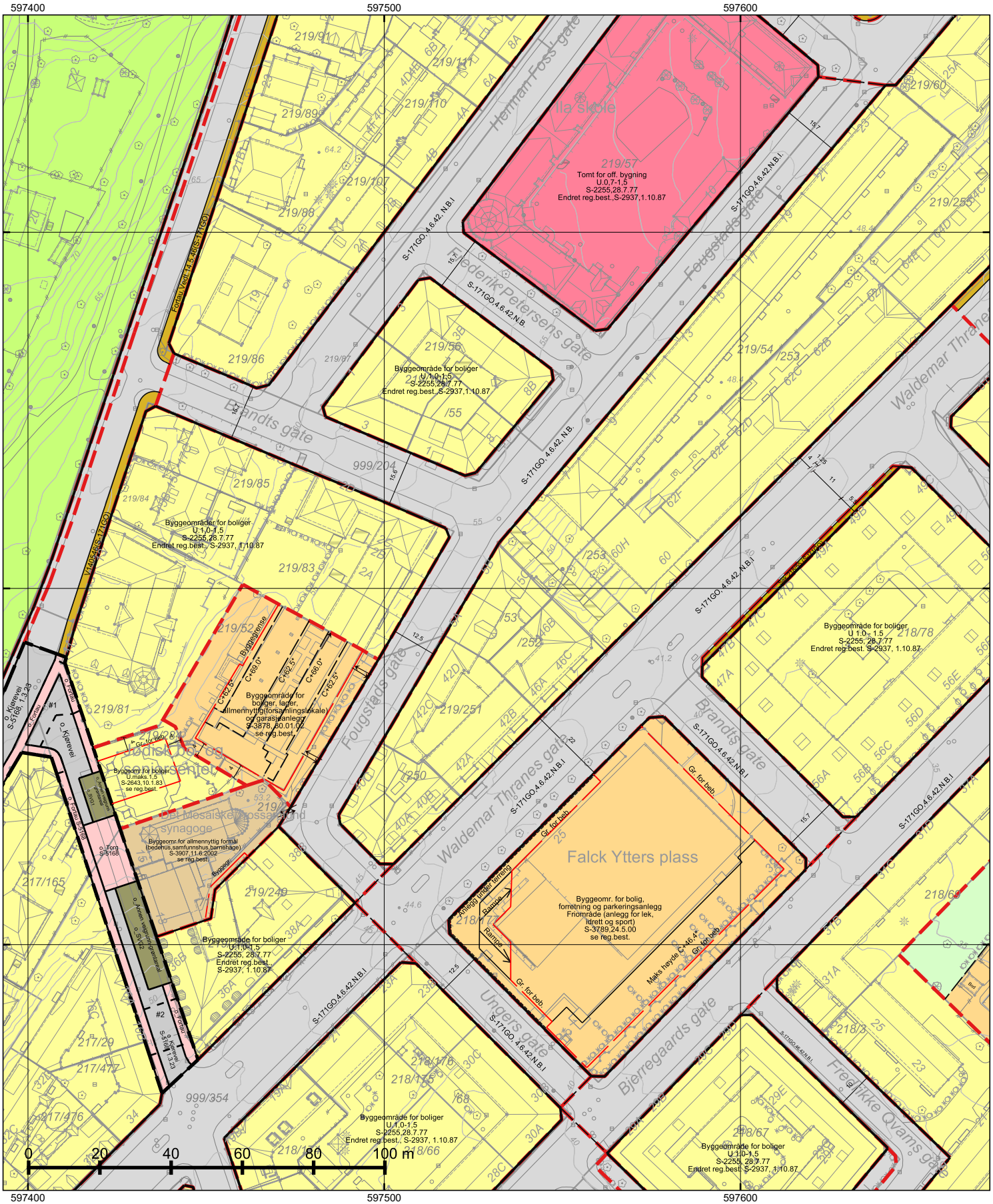
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


219/87
597500
597550
1
219/106
8B
6644550
/55
3
8
1
11
9
999/204
7
2D
2C
2B
2A
/253
60H
60
6644500
5B
5C
5A
/53
/252
46B
46C
46A
Fougstads gate
42D
42C
219/251
42B
42A
6644450
40C
/250
40B
25
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.06.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

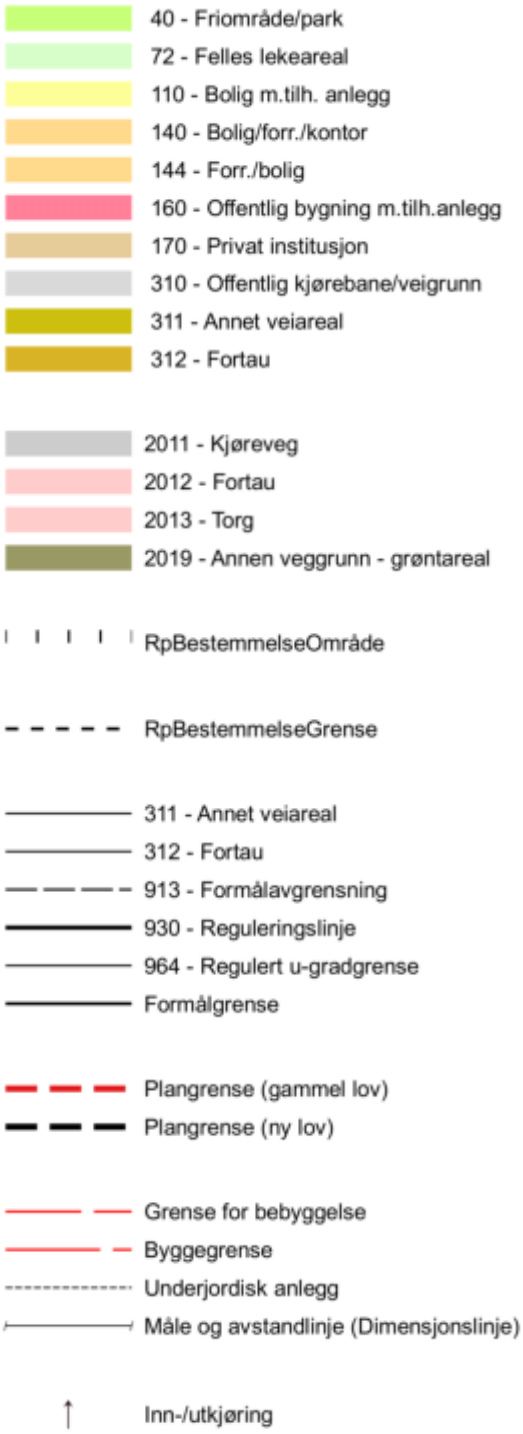
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

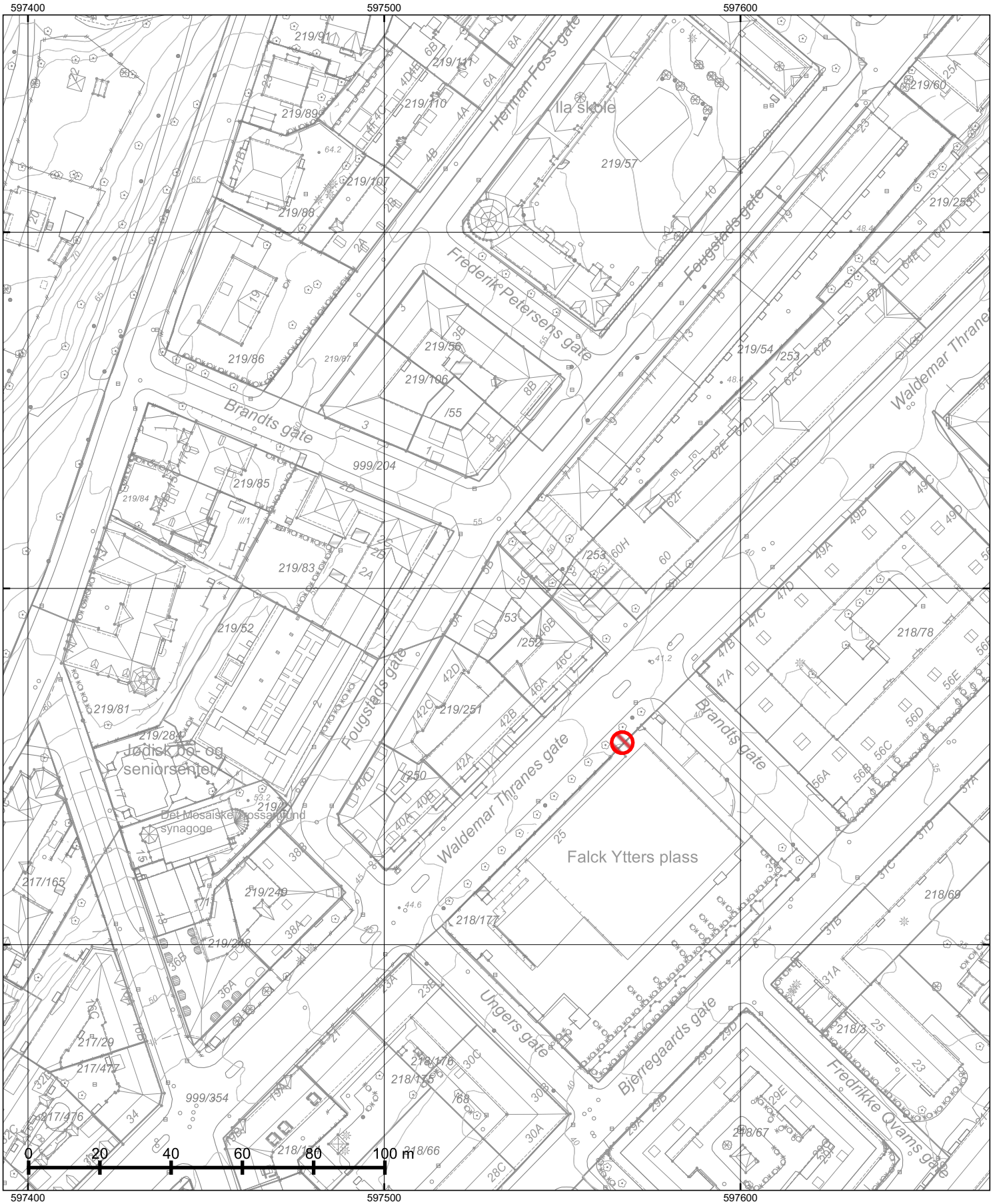
PlottID/Best.nr: 144212/ 86513674
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: FOUGSTADS GATE 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/53

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

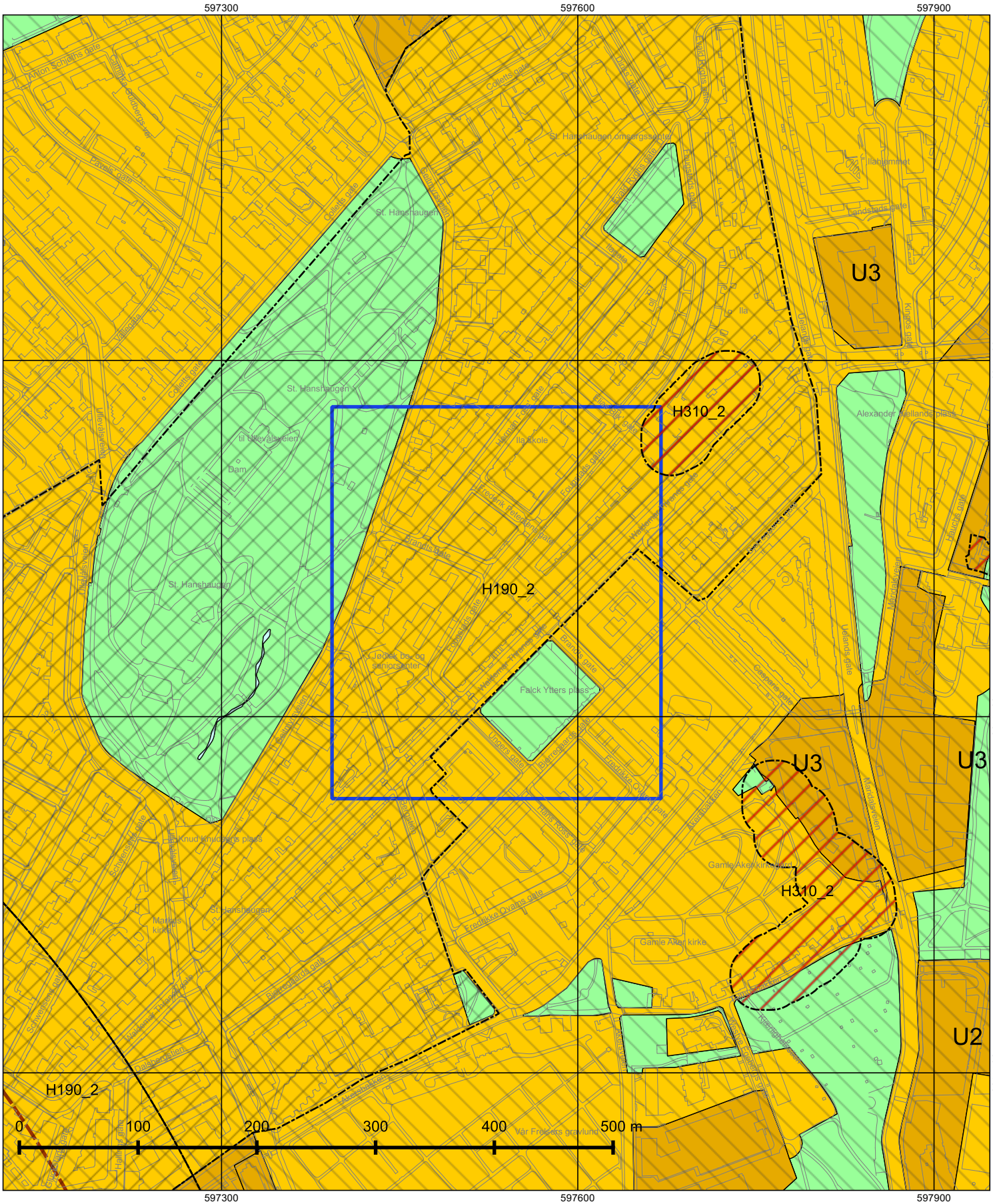
Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144212/ 86513674
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: FOUGSTADS GATE 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/53

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144212/86513674
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fougstads gate 5 B
Aksjebrevnr. 19-21 og 79-80 Orgnr. 834246082 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0061

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 91 36 99 01

E-post: daniel.wangen@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