ARENDALSGATA 6

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Alex Bankson	Tuva Kleveland Spiten

Gateadresse
Arendalsgata 6

Poststed	Postnr
Oslo	0463

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250097

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad og nye soilrør i regi av sameiet.
Arbeid utført av	Sans Bygg AS

Filer

1_Ferdigattest.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se vedlagt ferdigattest fra Oslo kommune.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved fornyelse av samtlige bad i sameiet i 2017
Arbeid utført av	Sans Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har rent inn vann i en kjellerbod (ikke tilhørende denne enheten). Styret jobber med å mure igjen vinduet lekkasjen har kommet fra. Har ikke påvirket vår bod.

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

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	El Alliansen: Nye kurser til kjøkkenet i 2023. Elektro Sivert: Elektrisk anlegg (hovedtavle i sameiet) oppgradert i 2017. Elkontroll gjennomført 2018.
Arbeid utført av	EL Alliansen AS og Elektro Sivert Installasjon AS.

Filer

5S Samsvarserklæring EL Alliansen.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 92250097

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2018 av Rejlers Elsikkerhet AS.

Filer

EL-TILSYN 05.01.2018 RAPPORT OK – Kopi.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Foretatt

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Normal

Filer

Radonmåling.pdf

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:

Document reference: 92250097

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Etter det ble oppført nye balkonger i 2021/2022 har det vært oppdaget skader på noen av balkongene i sameiet, i form av rust og mulig problemer med vannhåndtering. Sameiet har en åpen reklamasjonssak mot entreprenør Kirkestuen, fordi vi har oppdaget rust på undersiden av balkongrammene, som følge av at vann samler seg der når det regner. Dette problemet har vi reklamert for i flere omganger (august 2022, august 2023 og fra sommeren 2024). Kirkestuen har gjort visse utbedringer, men disse har ikke fungert. Sommeren 2024 oppdaget Styret også sprekker i balkongdekket på flere balkonger. Siden høsten 2024 har Kirkestuen avvist reklamasjonsansvaret, og begrunnet det med at de mener vannet kommer pga. kondens. Dette er Styret og prosjektleder OPAK uenig i, siden vi ser vann samle seg når det regner. Sprekkene mener Kirkestuen at de ikke er ansvarlig for, siden de kun rehabiliterte balkongene, ikke bygget dem fra grunnen av. Dette er også Styret og OPAK uenig i. Per nå (4.4.25) er saken uavklart og vi venter på endelig svar fra Kirkestuen. Siden Kirkestuen avviser reklamasjonsansvaret, har vi og registrert skadesak via bygningsforsikringen vår hos Gjensidige. Denne saken står på vent i påvente av svar fra Kirkestuen.

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: 92250097

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 forsikringspremie er 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: 92250097

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Alex Bankson	6822a5468fc5cf1b5f2ffdf25b73668d3739608a	27.04.2025 16:43:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tuva Kleveland Spiten	ce4401cd113823590a1835c32dcd8e7e3e4fe07e	27.04.2025 16:41:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250097

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

Tilstandsrapport

Arendalsgata 6, 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 4, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 09.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25041 **Referansenummer:** IW7109

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 4,6 m².
Betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom fra 2017.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Inredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum av rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatte, malte veggflater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

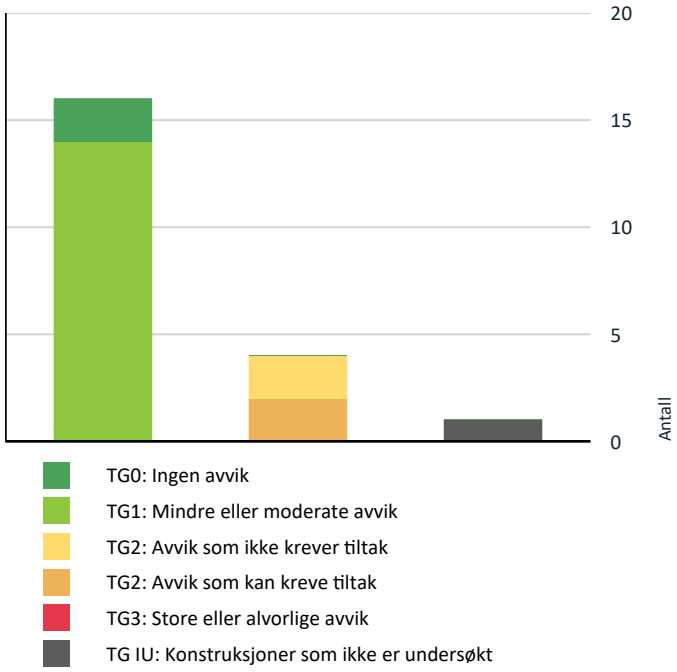
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggemeldte tegninger for våningshuset, men disse er av eldre dato og vanskelig å tyde på grunn av slitasje og utydelig detaljeringsgrad.

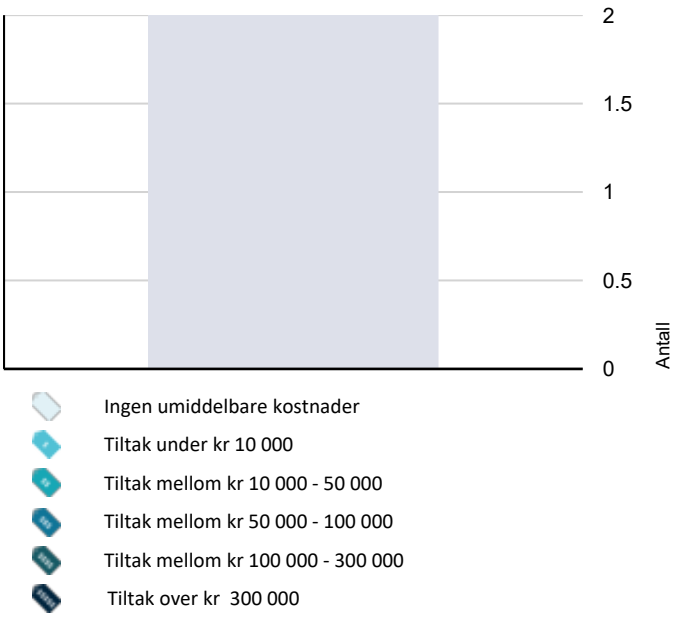
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG.



Byggeår
1939

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer, men det ble registrert at enkelte subbet mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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

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

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren har malt innside og er utstyrt med kikkehull.

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

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør trenger justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 4,6 m².

Betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.
Bygning oppført i 1939 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt plate på mark.
Utvendige fasader forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon av saltaksform.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1939 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers heltre.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,68 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
I entré/gang er det utført flekkvis sparkling av tidligere skruehull på vegg ved entré, men overflaten fremstår ujevn og ikke ferdigstilt for maling
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (på kjøkken og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatt, foliert baderomsdør.
Profilert, malt soveromsdør.
_____

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Baderommet ble pusset opp i regi av sameiet i 207.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ferdigattest for tiltaket:
"Ferdigattest - Arendalsgata 6
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av 15 bad,
mottatt 15.12.2017."

Det fremkommer i søknaden at "Sans Bygg AS" utførte arbeidet, og at "Eksisterende avløps-, og vannrør
skiftes ut. Tiltaket medfører brudd på branncelle ved rørgjennomføringer."
___

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 31 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er påvist noe bom i enkelte fliser, samt "slipp" i fug i området ved/mot døren.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Inredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum av rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatte, malte veggflater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

___

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannførende rør i plast, kobberrør og utenpåliggende, forkrommende kobberrør.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





TG 1 **Avløpsrør**

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

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

———

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.xx
Hovedsikring på 32 A og 5 fordelingskurser.
Sikring "3" er ikke i bruk.

Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

———

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Følgende er fremlagt:

"Trukket ny kurs til stekeovn og montert komfyrvakt.
Trukket 2 kurser i et 25 mm rør. En stk 2x2,5 mm2 sikret med 13 A og en stk 2x6 mm2
sikret med 20 A", datert 2023-10-16.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2

Tilstandsrapport

-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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja. 2018, utført av Rejlers Elsikkerhet.

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei



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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

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

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

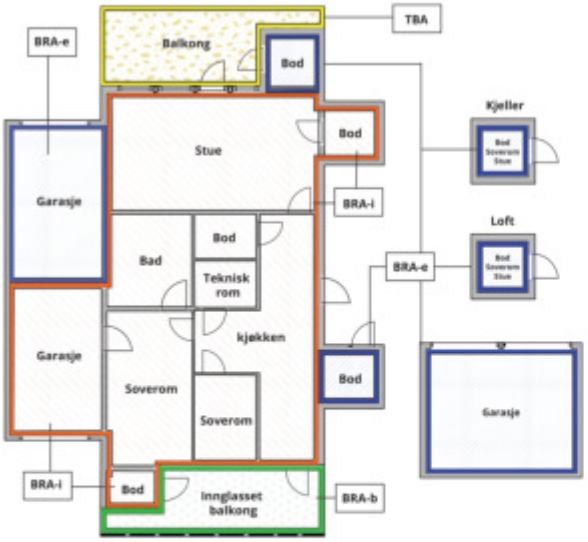
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	48			48	5
Loft (bod)		4		4	
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	**48**	**9**			**5**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca 4,6 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller, og en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 4,9 m².
Boden er merket med nr 12.

Loft:
Loftboden er målt til ca 4,1 m².
Boden er merket med nr 12.

———

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger for våningshuset, men disse er av eldre dato og vanskelig å tyde på grunn av slitasje og utydelig detaljeringsgrad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

2015 - Lydisolert stue mot nabo. Arbeid i regi av forrige eier.
2017 - Nytt bad i regi av sameiet. Arbeid utført av Sans Bygg AS.
2021 - Malt overflater på kjøkken og soverom.
2021 - Nytt kjøkken. Arbeid utført av Montera.
2023 - Nye kurs lagt opp til kjøkkenet. Arbeid utført av EL Alliansen AS.
2025 - Malt overfalter på stue og gang.

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)
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Christian Alex Bankson	Kunde
	Tuva Kleveland Spiten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	4		12	510 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Arendalsgata 6

Hjemmelshaver

Bankson Christian Alex, Spiten Tuva Kleveland

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H501

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved Gråbeinsletta midt på populære Sagene. Nærområdet kan by på et godt utvalg av hyggelig kafeèr, butikker og spisesteder og nærhet til en rekke grøntområder.

Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000 og Coop Extra som begge ligger få minutter gange fra leiligheten. Søndagsåpen Joker er også å finne få minutters gange fra leiligheten. Det er kort vei til Bjølsenhallen med Apotek, Posten, MENY, blomsterforretning, Nille og en frisørsalong. Det er ellers kort vei til Storo storsenter, Oslos største kjøpesenter med over 130 butikker og spisesteder. Utdanningsinstutisjoner som Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Nærområdet byr på tur- og friområder. Akerselva tar deg enten til sentrum gjennom Grünerløkka eller til Maridalsvannet med flotte bade- og turmuligheter på sommerstid og tilknytning til et enormt løypekart for ski på vintertid. Flere grøntområder i nærheten som f.eks Bjølsenparken og Myraløkka. Det er også kort vei til Voldsløkka. Her finner du blant annet Volleyballbaner, fotballbaner, skatepark, basketballbaner og skøyteis og skiløyper på vinterstid.

Om tomten

Felleseie tomt 510 m².

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og klassiske bygårder.
Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller og loft.
Bygning oppført i 1939 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt plate på mark.
Utvendige fasader forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon av saltak-form.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1939, i følge "Norges Eiendommer".

Eier opplyser om følgende:
"Det er en pågående reklamasjonssak med balkongene. Etter det ble oppført nye balkonger i 2021/2022 har det vært oppdaget skader på balkongene i sameiet, i form av rust og mulig problemer med vannhåndtering. Arbeidet har blitt reklamert hos entreprenør og Styret har opprettet en reklamasjonssak med sameiets forsikring hos Gjensidige. På nåværende tidspunkt (februar 2025) er det gjennomført en første befaring og det er pågående dialog. Gjensidige sier at de dekker reparasjon av følgeskader, men ikke skadeårsak. Styret jobber med å avklare hva som regnes som en følgeskade, og hvordan sameiet kan løse skadeårsaken. Styret utforsker nå muligheten for å rette opp i problemet, og det kan ikke utelukkes at det vil komme en kostnad knyttet til dette."

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ike oversendt - Utfylt av selger	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt megleropplysninger	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/IW7109

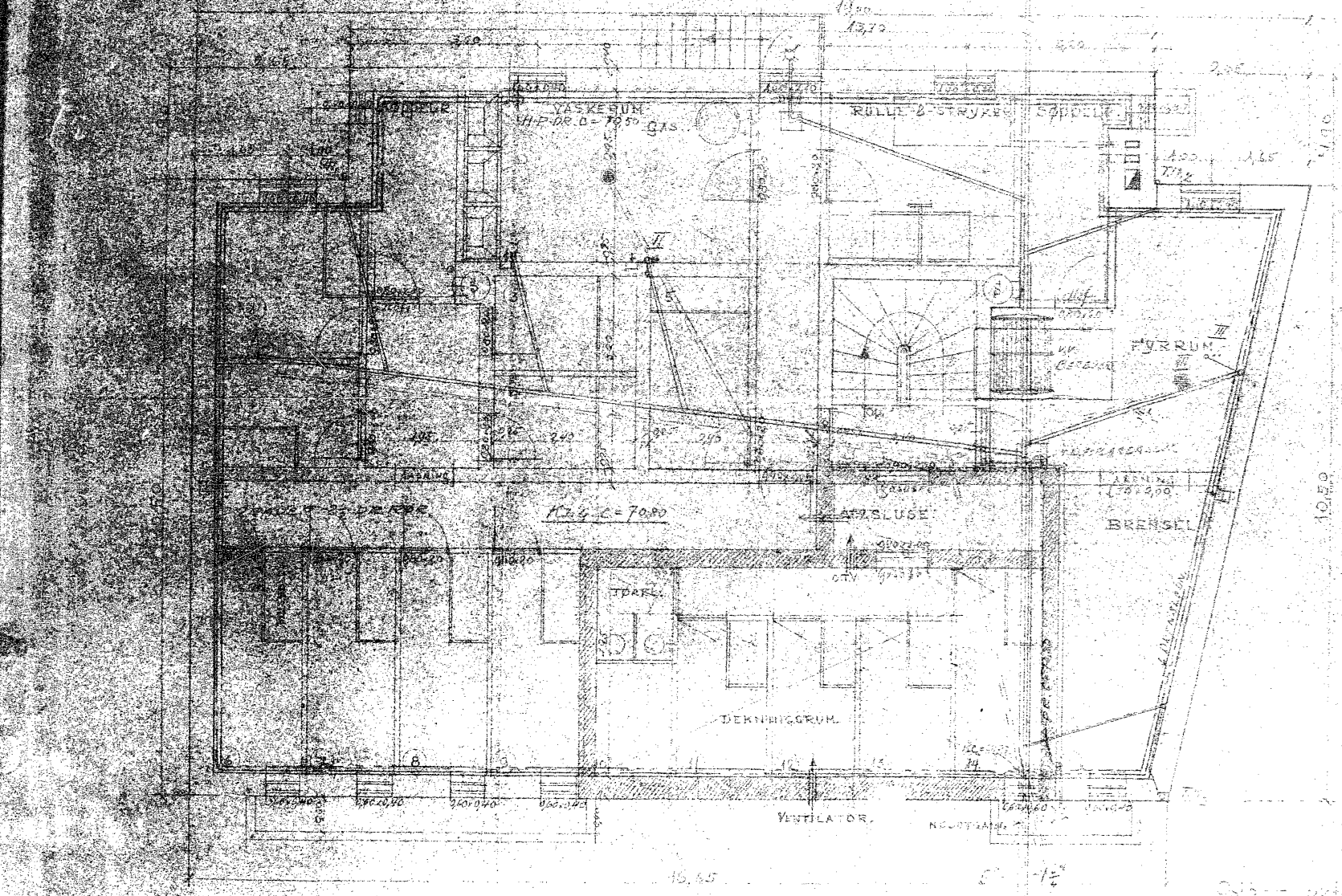
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kjellerplan — M = 1:50

Byggematerialer: 1½ stens hulmur — Løfaste isolasjonsskillere

AD
-/3K



Oslo — oktober 1938

Gunnar Fiske

-13X

For 2den. typisk etasje

D1

2-10φ

7-19φ

2-16φ 2-16φ 1-16φ

2-16φ

Bøiler 8t-16%

D2 + 1ste gulv

2-10φ

5-16φ

2-16φ 1-16φ

2-16φ

Bøiler 8t-16%

Utstøpte oplegg 23x35 cm!

For 1ste gulv

D5

2-10φ

6-19φ

2-16φ 1-16φ 2-16φ

Bøiler 8t-30%

D6

2-10φ

4-22φ + 2-19φ

2-16φ 1-16φ 2-16φ

Bøiler 8t-30%

D7

2-10φ

4-22φ + 2-19φ

2-16φ 1-16φ 2-16φ

Bøiler 8t-30%

For D7 i typisk og D5 i 2den gulv

4-19φ + 2-22φ

2-16φ 1-16φ

Bøiler 8t-30%

For typisk gulv

D5

1-22φ

Bøiler 8t-30%

D6

2-22φ + 2-22φ

Bøiler 8t-30%

D8

2-19φ

2-16φ 2-16φ

Bøiler 8t-30%

For tak

D8

2-19φ

2-16φ

Bøiler 8t-30%

For tak

D1

6-22φ

D2

Utstøpte oplegg

D5

2-22φ

Bøiler 8t-30%

D6

4-22φ + 2-19φ

Bøiler 8t-30%

D7

4-22φ + 2-19φ

Bøiler 8t-30%

Nr. 16

1597
88

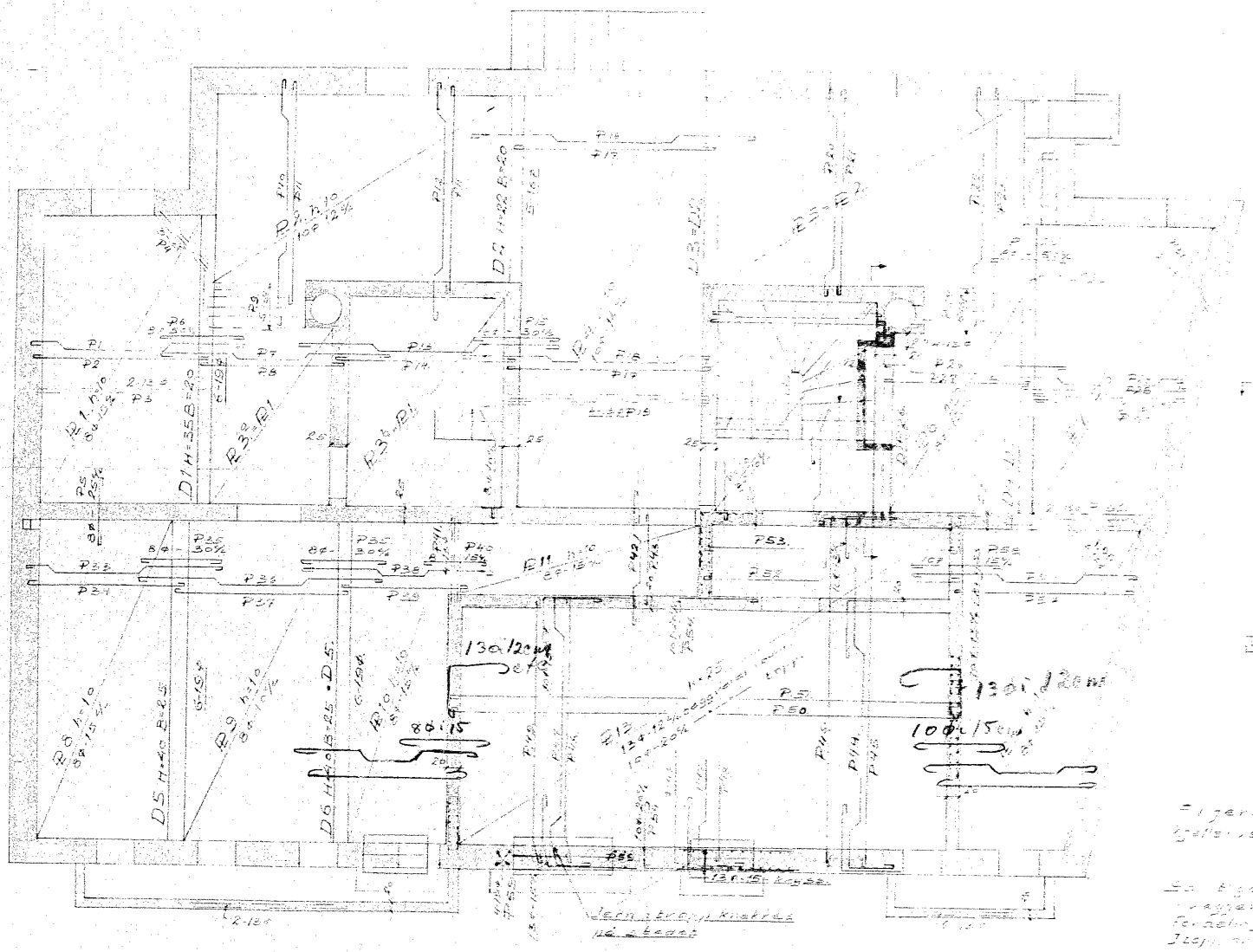
Fagerstrand betong- og stålindustri A/S

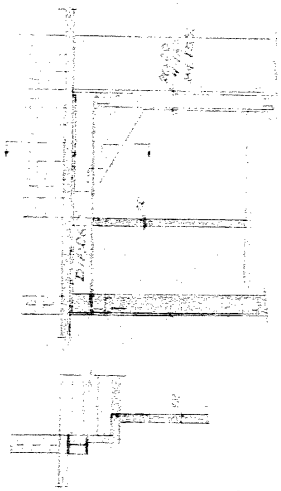
Grensesnitt 3

Dimensjonering

7.

-13X





Byggn. chefens j.nr.: 1597
motatt: 7 sept 38

Eigenbetong søyler i 1:3:3
kjeller: vegger utvendig 40 cm tykke
innvendig vegg 30 cm tykk.
Dekke over kjeller 25 cm tykk
Se byggebeskrivelse for øvrige opplysninger
Armering: ... 24-25 kg
Skjema for armering legges ved

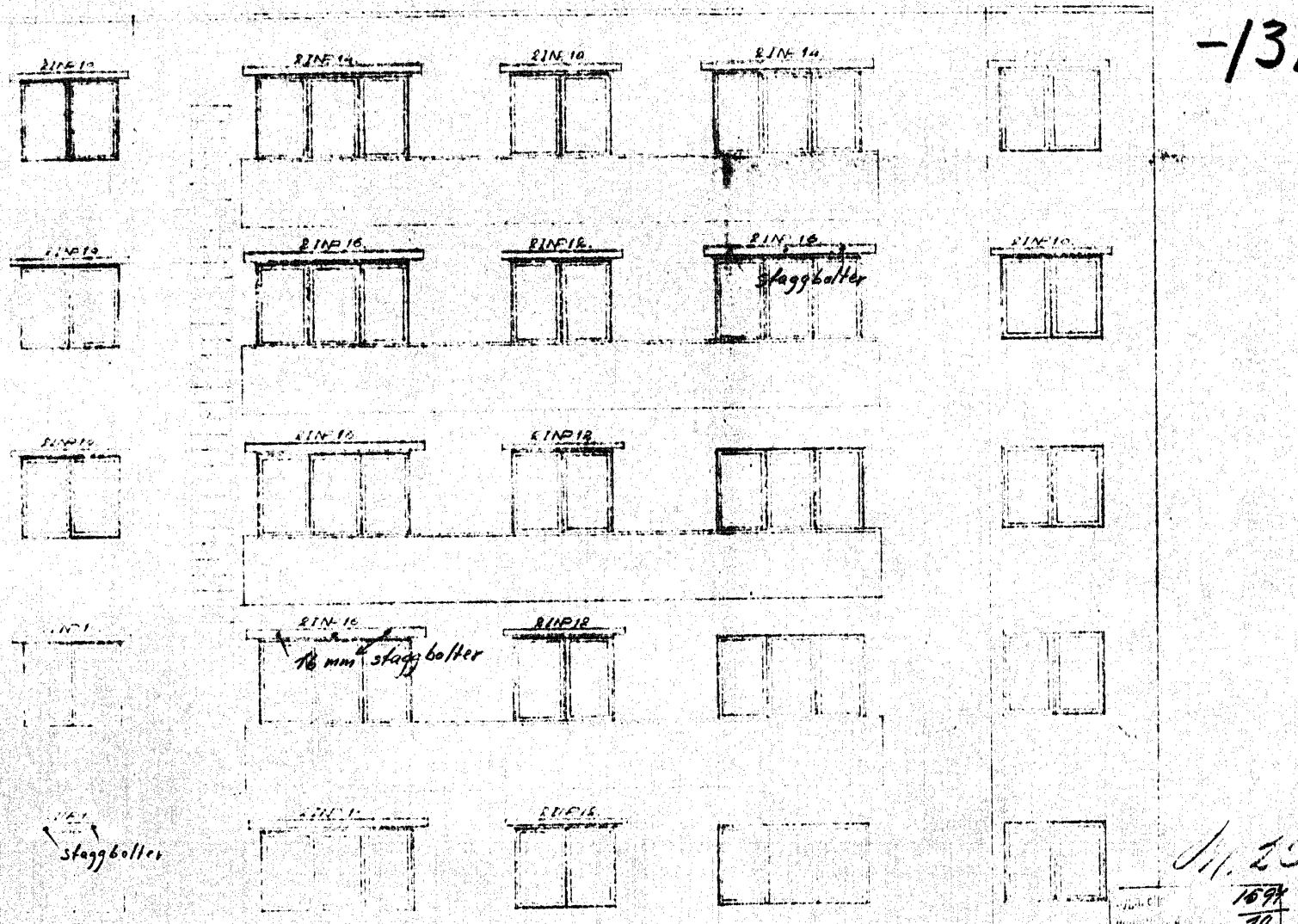
20 cm grad. vegg støpes ut på begge sider i 1:3:6
kvitses forann til listene vegg.
NB. 20 og 40 cm vegger i kjelleretasje mur i 1:3:6 med armering som vist

INGENIØRENE
SIGURD LUND og ASBJØRN AASS
Drøndalsgaten 6

Arendalsgaten 6. Fasade mot gården. M - 1:50

Byggemateriale 1½ stens hulmur. Ildfaste etasjeadskillere Passet fasade.

-13x



Arendalsgaten Oslo 4 oktober 1938

Fasade mot gården (Gatelinje)

6. Arkitekt maal

-13X

Kompakt mur

Kompakt mur

Underlagsplate

Denne bjelke må føres over filleren i hele lengden

8mm plater

16 mm bolter

M 1:20

22

22

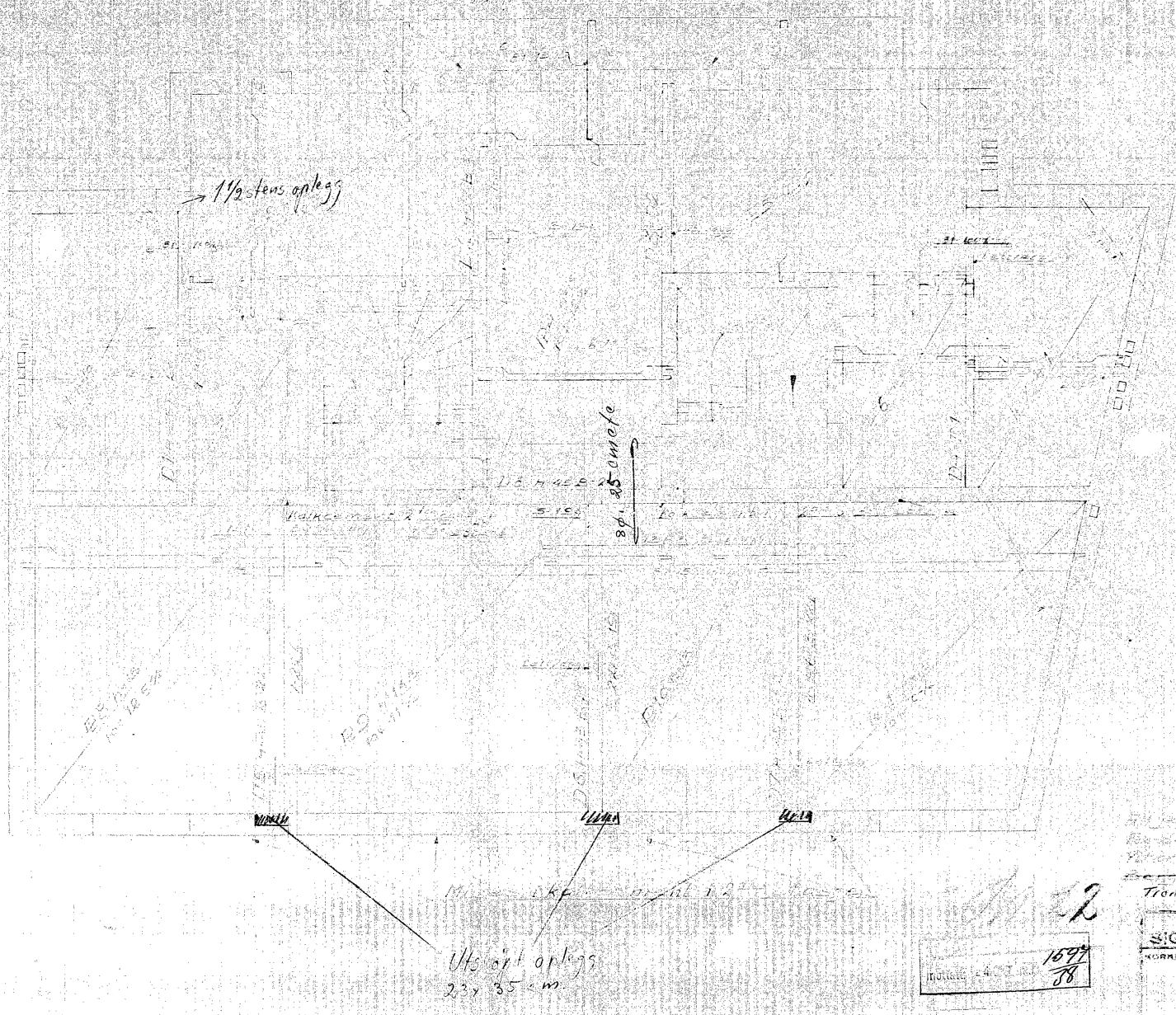
ULEV.

INGENIØRENE SIGURD LUND OG ASBJØRN AASS

M. 24

1592/38

-/3x



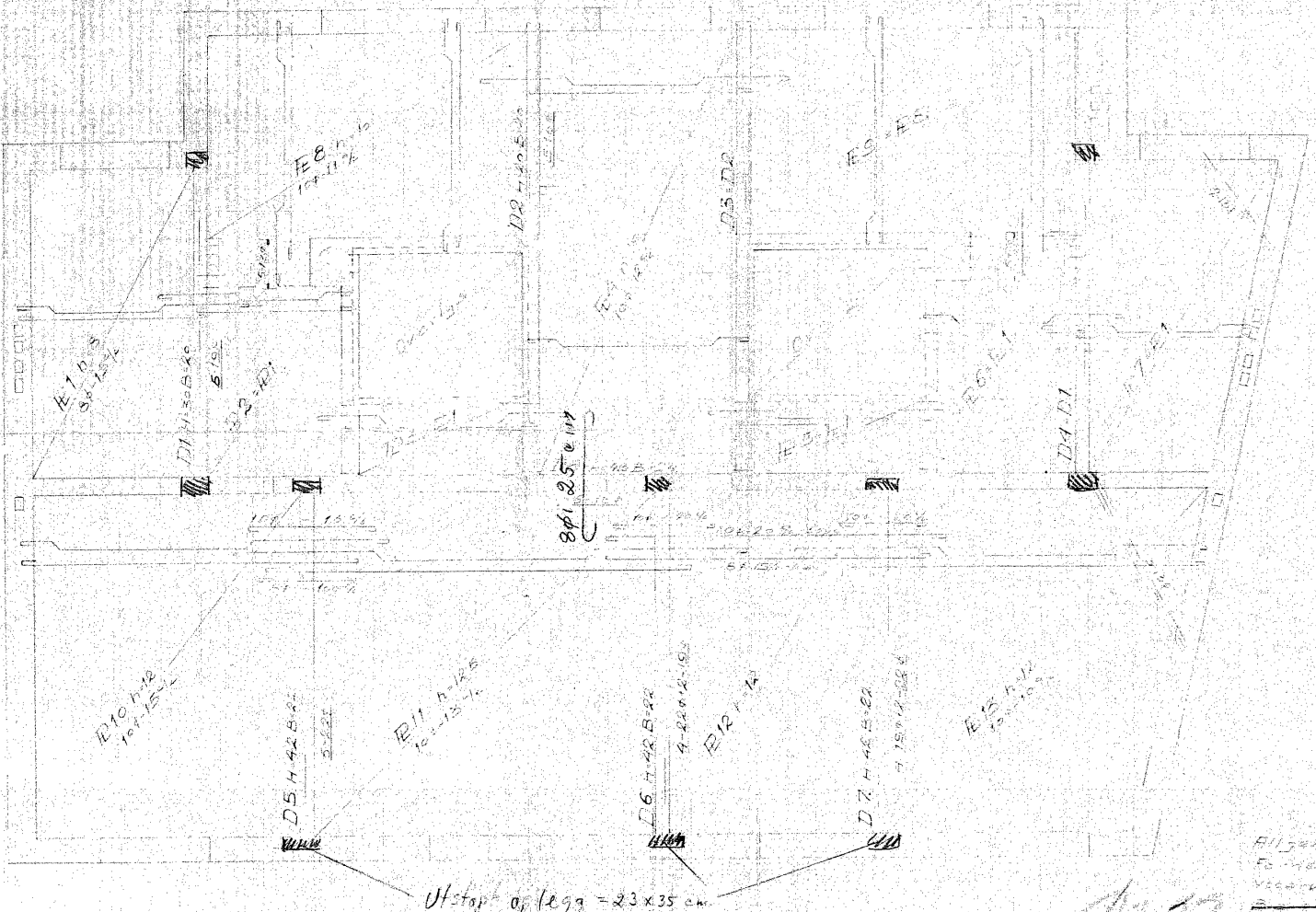
2

1699/58

Trondheims Bolimer

INGEN ØRENE
SIGURD LUND og ASBJØRN AASS

-13X



Arbeidstegninger for
Trondhjems bilmur

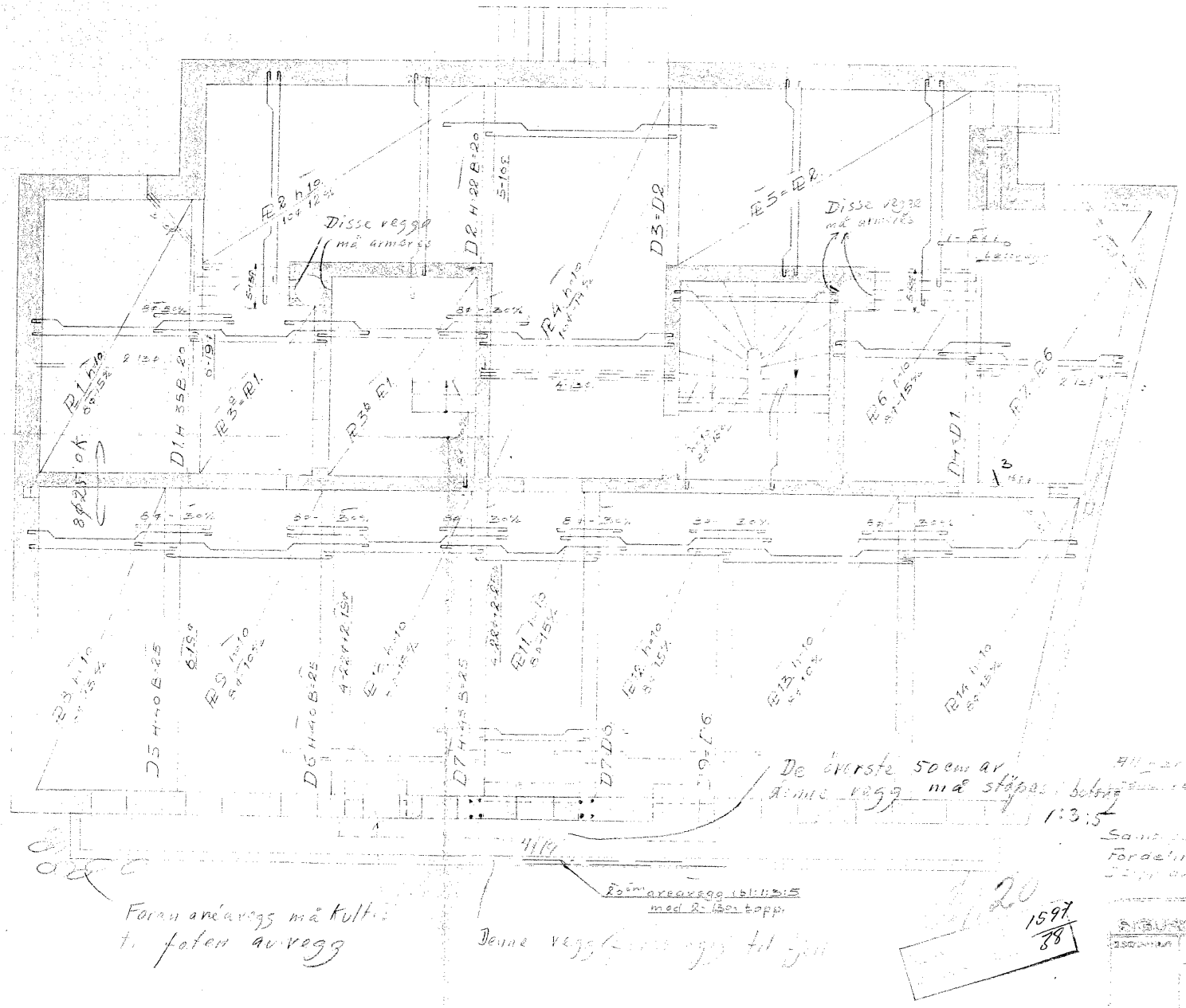
NGENIØRENE
SIVILINGS. AS. JØRN AASE

Arbeidstegninger F.

Dato

4

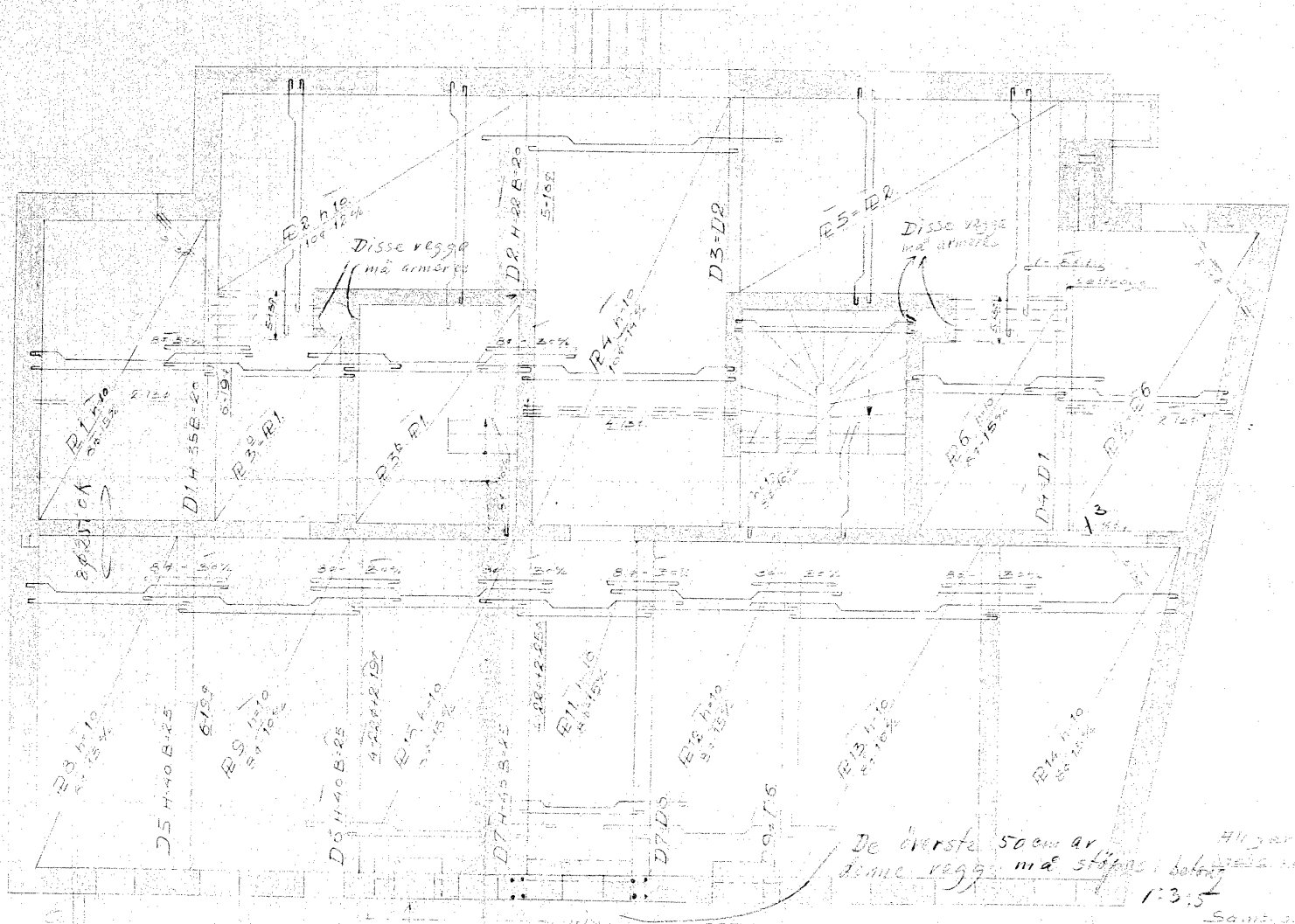
13X


Disse vegge må armeres
Disse vegge må armeres
D3=D2
E3=E2
E5=E1
E6=E2
D7=D1
E7=E6
D1 H 35B 20
D2 H 20 B=20
D4 H 10
D5 H 40 B=25
D6 H 40 B=25
D7 H 45 S=25
D8 H 10
E1 h=10
E2 h=10
E3 h=10
E4 h=10
E5 h=10
E6 h=10
E7 h=10
E8 h=10
E9 h=10
E10 h=10
E11 h=10
E12 h=10
E13 h=10
E14 h=10
8Ø25 i ok
4 Ø12 i Ø50
De øverste 50 cm av denne vegg må støpes i betong 1:3:5
Denne vegg
Denne vegg
Fortsetter vegg til sist
Fortsetter vegg til sist
Fortsetter vegg til sist

-13X


Vegger må armeres
50
Denne pilar kompatt mur
Trondhjems hulmur
INGEN ØRENG
SIGNRO LUND
1597
38

13X



1597/88

Arbeidstegning

Arbeidstegning

1

Arendalsgaten 6. Fasade mot gaten. M=1:100

-13X

1892/88

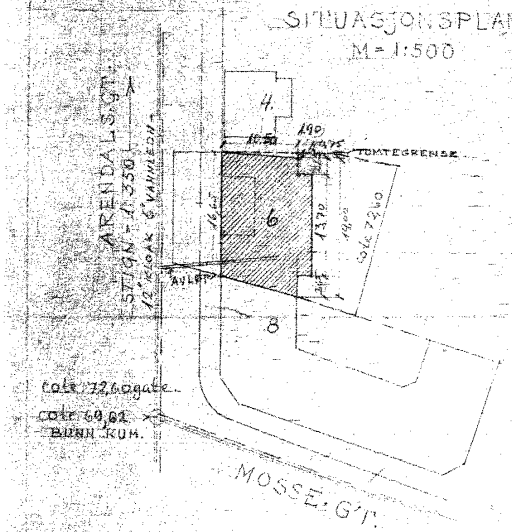
Gnr. 68



ARENDALSGT. 6.

ARENDALSGT. 6. COPI-AD-ARKITEKTEN.-

SITUASJONSPLAN
M=1:500



Oslo 4 oktober 1958

Gunnar Bjerke
ARKITEKT M.N.A.L.

Arendalsgaten 6. Fasade mot gaten M 1:50

-13X

Byggematrialet 1½ stens halmur. Ildfaste etasjeadskillere.

15/98
38 11.89



cote 7260

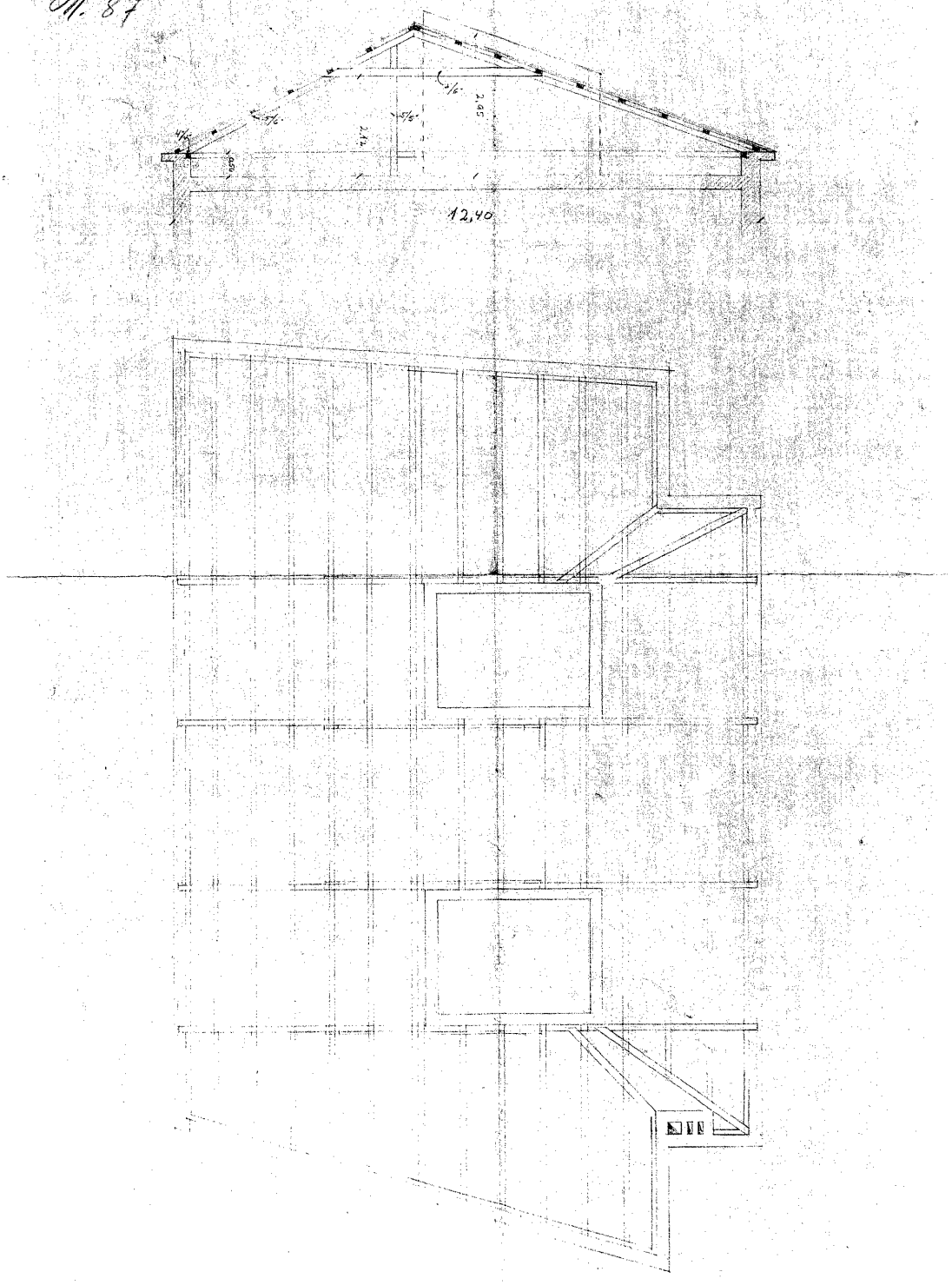
Oslo 4. febr. 1939

Arkitekt m.n.a.l

Arendalsgaten 6.

Takstol M = 1:50

-19X



OSLO APRIL

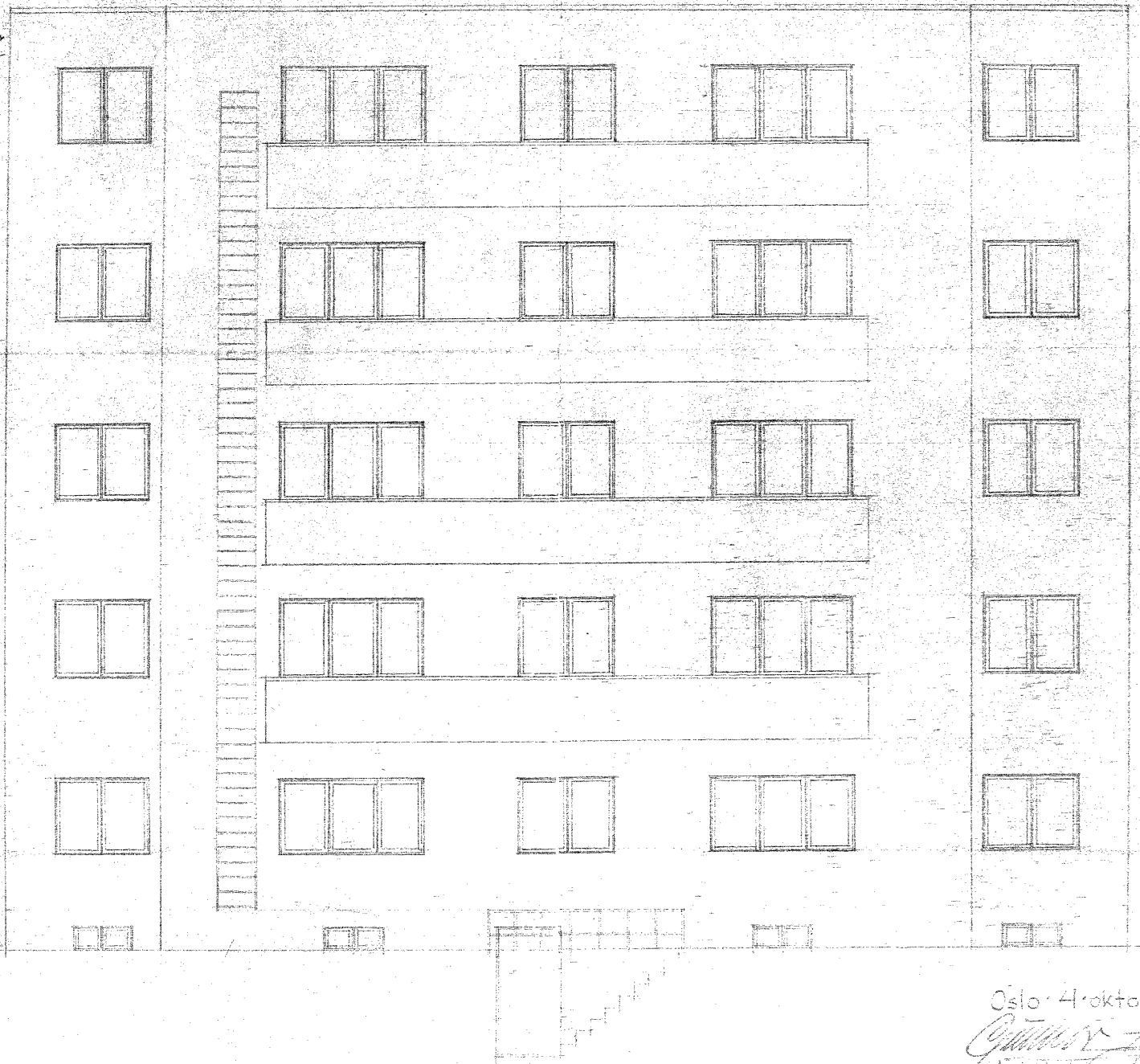
Arendalsgaten 6. Fasade mot gården. M = 1:50

Byggematriale 1½ stens hulmur. Ildfaste etasjeadskillere. Pusset fasade.

-13X

1597/38

M.90



Oslo 4 oktober 1938

Gunnar Bull

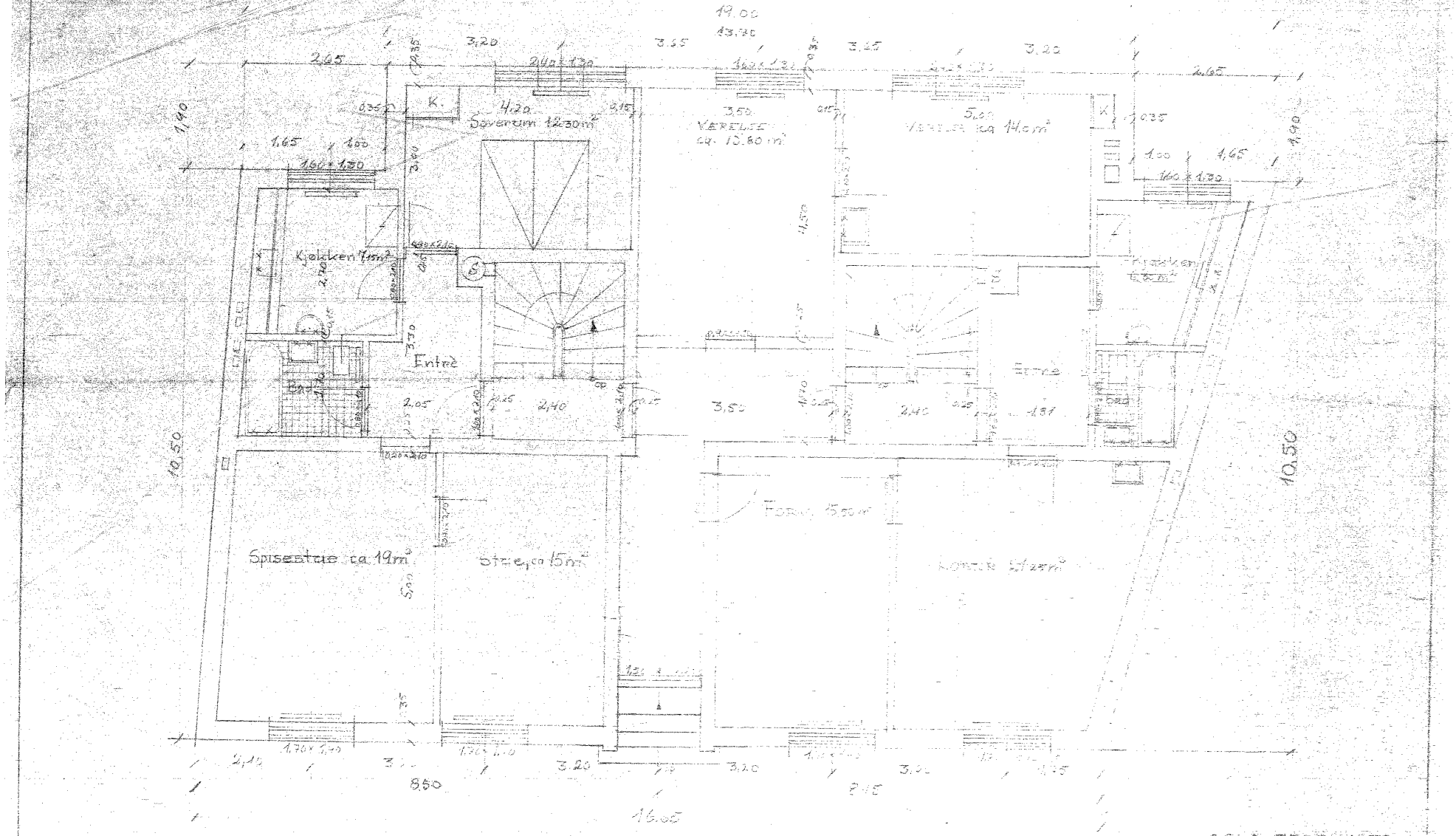
Arkitekt m.n.a.l.

Arendalsgaten 6, 1ste etasje per. M=1:50

Byggematriale 1½ stens halmur. Ildfaste etasjeadskillelse

-73K

1597/78



OSLO · FEBR. 1939

ARKITEKT M.N.A.L.

Arendalsgaten 6. Snitt M - 1:50



Oslo 5. oktober 1938

Arkitekt maskinist

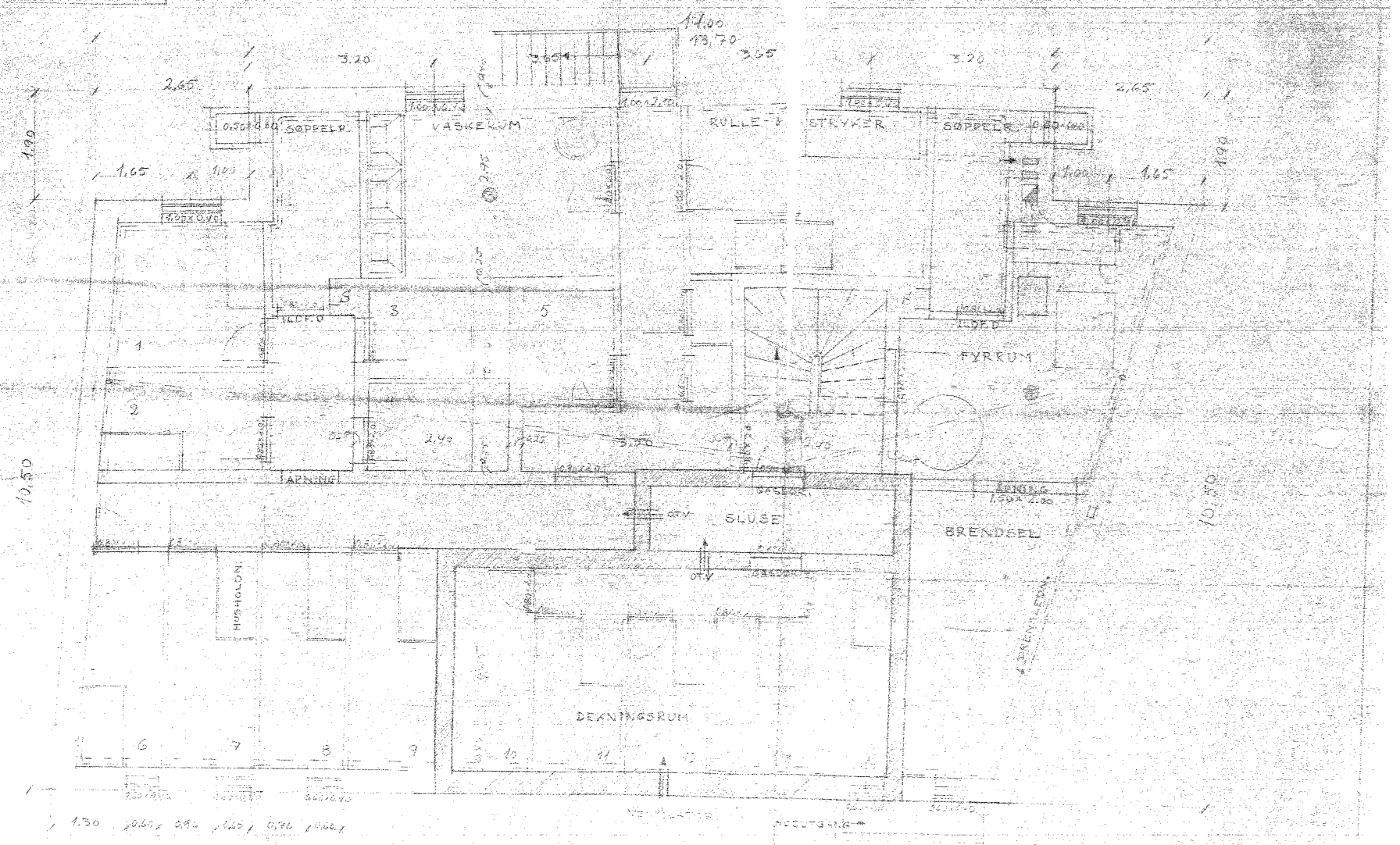
Arendalsgaten 6. Kjellerplan M = 1:50

Byggemateriale 1½ stens hulmur. Uldfaste etasjeadskillere

-13K

1597/88

A 1,83



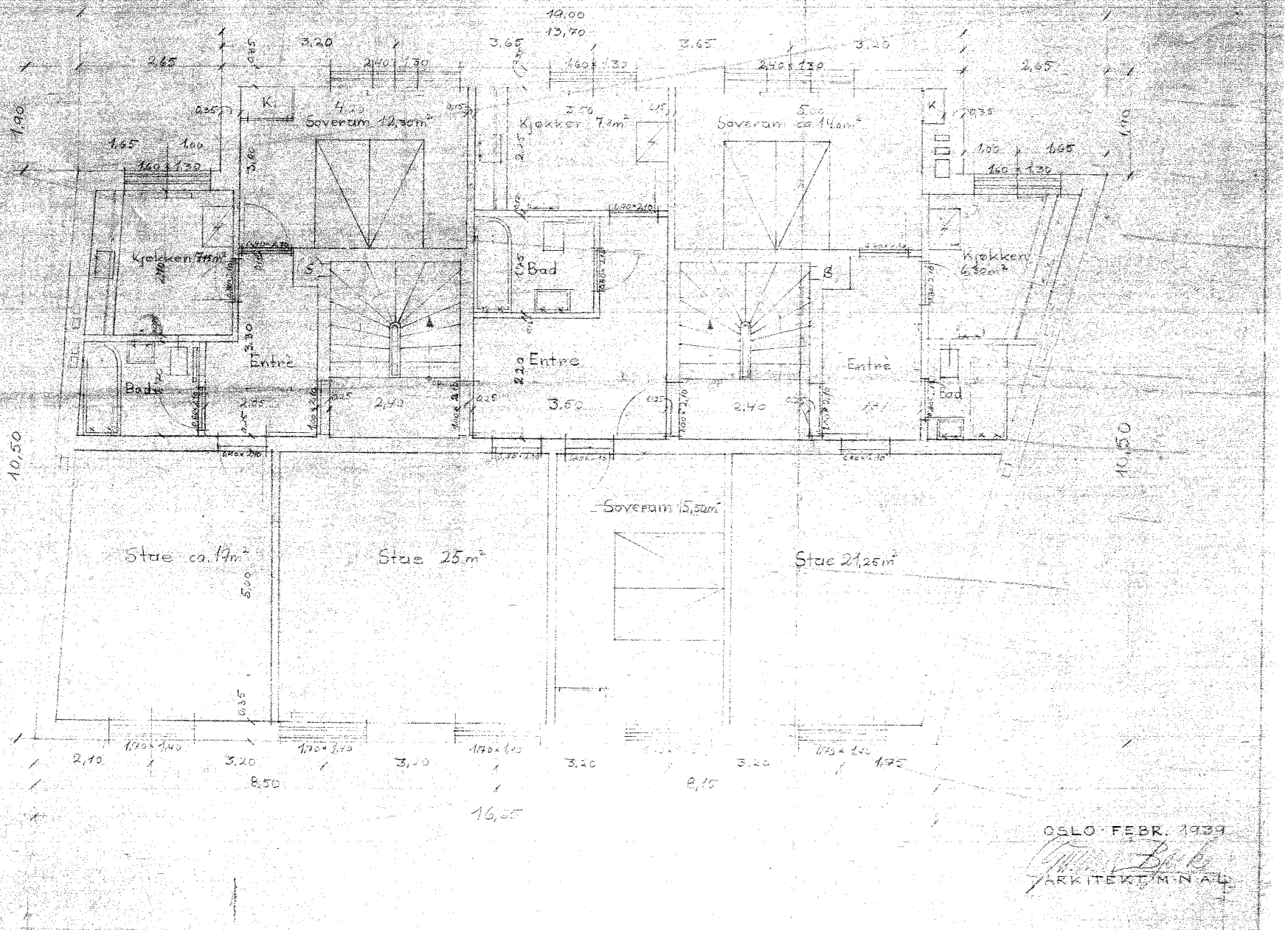
OSLO FEBR. 1939

ARKITEKT M.N.A.L.

Arendalsgaten 6 — Etasjeplan — M=1:50

Byggematriale 1½ stens helmur — Ilsfaste etasjeskiller

-13X



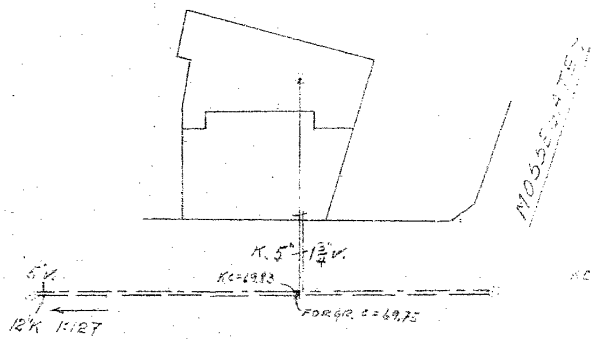
OSLO FEBR. 1939

ARKITEKT M.N.A.L.

-13X

SITUASJONSPLAN

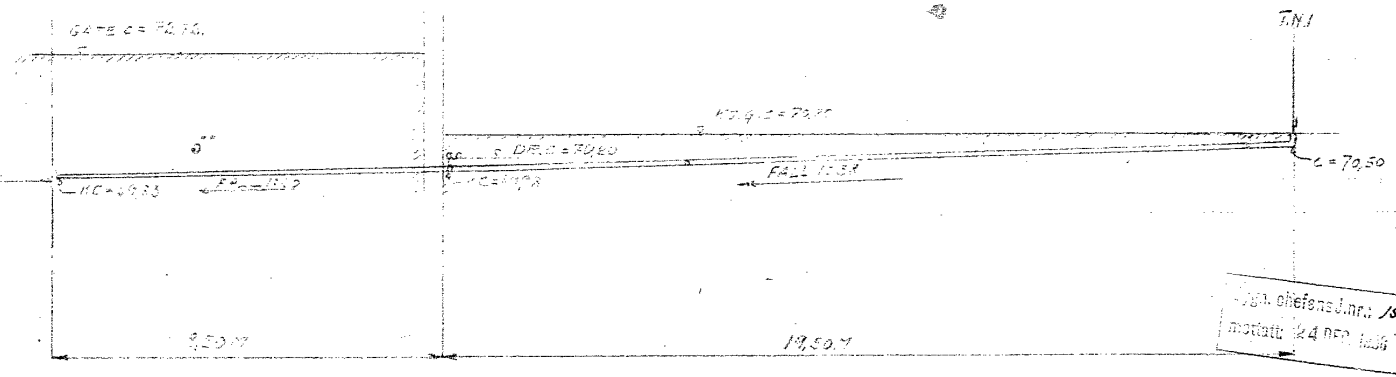
1:500



ARENDALS GATE 7

PROFIL AV UTTRE VANNLEDNING

M-1:100



Kgl. befens J.nr.: 1597/38
mottatt: 24 DES 1938

ARENDALS GATE 7

SANITÆRANLEGG

IDEAL

VARME- OG SANITÆR A/S

OSLO 28/12 38

TEGN. AV: S

Arendals gate 7
K 5 b 2

Boligopplysninger:

Sameiet Arendalsgt 6		**Vår ref.:**	563/12	**Fødselsdato eier:**	09.08.1994
ARENDALSGATA 6		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0463 OSLO		**Eiere:**	Tuva Spiten		
Organisasjonsnr:	986 024 611	**Seksjonsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 083**

Felleskostnader:	Bredbånd	411
	Renter og avdrag	1 295
	Felleskostnader	3 152
	Avdrag IN-lån	559
	Renter IN-lån	666

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	263 069	Gjeld siste årsoppg.:	265 975
Klient ajourf. lån:	4 232 302,83	Klient gj. s. årsoppg.:	3 155 494

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132243695, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 30.04.2025: 734 608
Andel av saldo: 109 695
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2035)

Lånenummer: 16365425349, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 30.04.2025: 2 390 835
Andel av saldo: 153 374
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tuva Spiten
Adresse:	Arendalsgata 6
Postnr/-sted:	0463 OSLO
E-post:	sameiet.arendalsgt6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	265 975	Andre inntekter:	836
Annen formue:	15 613	Utgifter:	19 527		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 221/4 - seksjon:12

Boligopplysninger:

Sameiet Arendalsgt 6	**Vår ref.:**	563/12	**Fødselsdato eier:**	09.08.1994
ARENDALSGATA 6	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0463 OSLO	**Eiere:**	Tuva Spiten		
Organisasjonsnr: 986 024 611				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87478039

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Arendalsgt 6 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12132243695.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles hos styret.
Forretningsfører fakturerer seksjonseierne ved utlevering. Prisen er pt. på kr. 317,10 per nøkkel.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.
Inngangsdører i alle leiligheter skiftet ut med branndører, 2004.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

GENERELL INFORMASJON
Sameiet består av 14 boligseksjoner.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Arendalsgata 6 har intern vaktmesterordning hvor hver seksjonseier har vaktmester ansvaret hver 14. uke.
Vaktmesteroppgaver består bl.a. av rydding, plenklipping, snømåking og mindre vedlikehold.
Sameiet Arendalsgata 6 har avtale med renholdstjeneste med Green Clean. Renholdet skjer ukentlig.
Styret i Sameiet Arendalsgata 6 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

TV OG BREDBÅND
Sameiet Arendalsgata 6 har avtale med Lynet for leveranse av bredbånd. Det er fiber inn til hver leilighet. Kostnaden inngår i månedlige fellesutgifter.
Sameiet har felles parabol med fordeler på loftet fra Canal Digital. Det er 24 inntak på
fordeleren. Parabol og fordeler er sameiets ansvar. Inntak i leilighet og kabel opp til fordeler samt bestilling av dekoder og abonnement er den enkelte eiers ansvar.

Boligopplysninger:

Sameiet Arendalsgt 6	**Vår ref.:**	563/12	**Fødselsdato eier:**	09.08.1994
ARENDALSGATA 6	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0463 OSLO	**Eiere:**	Tuva Spiten		
Organisasjonsnr: 986 024 611				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

Vedtekter for eierseksjonssameiet Arendalsgata 6

Vedtatt på årsmøte den 29. april 2003, sist endret 24. april 2007medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Vedtatt på årsmøte [9. april 2018] Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

§ NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Lagets forretningskontor er i Oslo.

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen; gnr 221, bnr 4 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Vaktmesteroppgaver utføres av seksjonseierne på rundgang. Styret plikter å varsle seksjonseier om hva oppgavene innebærer og når de skal utføres i god tid før de skal utføres. Seksjonseier plikter å utføre eller få utført sine vaktmesteroppgaver til den tid de har blitt varslet av styret. Mislighold av denne plikten vil føre til at styret får utført oppgavene av en ekstern aktør og viderefakturerer utgiftene til seksjonseier. Alternativt kan styret ilegge seksjonseier et fast gebyr som på forhånd er fastsatt av styret, og som tilsvarer kostnaden medå få utført vaktmesterarbeidet.

Styret kan arrangere inntil 2 dugnader per år, og plikter å varsle seksjonseierne om dugnadene i god tid før de skal finne sted. Hver dugnad skal settes opp med en hoveddato og en alternativ dato slik at flest mulig har anledning til å delta. Seksjonseier plikter å bidra til hver dugnad enten ved deltakelse eller ved å betale inn et fast beløp som på forhånd er fastsatt av styret.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut, og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedoppussing/renovering av bad og/eller kjøkken plikter den enkelte leilighetseier å skifte ut sluk og opprinnelige soilrør(fra gården ble bygget) frem til tilslutning i etasjen under/over. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseierne er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 32 som regulerer seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

§ 4-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 33 som regulerer sameiets vedlikeholdsansvar.

§ 4-3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets formue skal ikke være mindre enn et beløp som bestemmes av årsmøtet med alminnelig flertall, for dekning av ekstraordinære vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Den som kjøper eller på annen måte erverver seksjon må meldes til styret for Ved utleie plikter seksjonseier å melde fra til styret og oppgi leietakers kontaktinformasjon.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer i tillegg til to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE OG REPRESENTASJON

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Det skal avholdes minst 4 ordinære styremøter per år. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av allestyremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år, innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret

finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem

fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men må likevel være minst tre dager.

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelle revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt i henhold til ovennevnte, kan en seksjonseier, et styremedlem ellerforretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt over foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Han eller hun behøver ikke være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan kun gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastssette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse, med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FORSIKRING

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 13 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Reglement for Arendalsgata 6

1. Leieren/sameieren plikter å følge bestemmelsene i reglementet, og er også ansvarlig for at andre i husstanden følger disse reglene. Leilighetene må ikke brukes slik at andre blir plaget. Reglementet skal sikre at det er ro, orden og hygge i huset.
2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, syklar e. l. i felles trapperom eller ganger.
3. Det skal ikke luftes eller ristes tøy, sengekjær eller tepper gjennom vinguer eller balkong. Risting og lufting kan gjøres i bakgården.
4. Inngangsdør og dører til loft og kjeller skal alltid være låste.
5. Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00. Støyende arbeid er forbudt etter kl 21.00 om kvelden. Roping og støy i trapper, ganger og rett utenfor vinduene er heller ikke tillatt.
6. Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesområder, ganger, trapper og trapperom.
7. Styret skal godkjenne anskaffelse av katt, hund e. l., og kan forlange at dyret blir fjernet hvis den er til plage for andre beboere. Det er ikke lov å kaste smuler eller mat slik at en drar fugler eller andre dyr til huset.
8. Ukentlig vaktmesteroppgaver fordeles blant seksjonene. Oversikt over oppgavene blir hengt opp ved inngangen. Om ikke sameierne skal utføre oppgavene selv, skal de melde fra til styret om hvem som har ansvaret for dette. Beboerene skal vaske trapper og gang hver uke, og skifte lyspærer i trapperommet ved behov.
9. Vakserommet kan bare brukes mellom kl 06.00 og 23.00. Vaskemaskin og tørketrommel skal regngjøres etter bruk, og vaskerommet skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i leilighetene.
10. Alle rom skal holde en såpass høy temperatur (min. 18 grader) slik at ikke fukt og muggdannelser oppstår. Taklukene må være igjen.
11. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.
12. Hver seksjon kan disponere én parkeringsplass, enten til seg selv eller en gjest, utenfor huset hvis det er ledig. Det er ingen faste plasser, men de fungerer etter ”første mann til mølla”-prinsippet. Det skal parkeres så tett som mulig slik at det blir plass til 7 personbiler. Gjester må skrive lapp på bilen om hvem de besøker.
13. Ta omsyn til, og vis respekt for naboene.
14. Balkong og bakgårdsregler.
    Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene.
    Det er ikke tillatt å sette opp annen blomsterkasse, markise eller balkongtrekk enn det som er bestemt av styret/sameiet.
    Det er ikke lov å tørke tøy ute. Kun lufting av dyner/tepper for en kortere periode (et par timer)

Balkongene og bakgården er ingen oppbevaringsplass for esker, sykler, søppel og lignende.
Balkongene skal ikke forandres på uten sameiets samtykke.
Det er ikke tillatt med fastmontert belysning.
Det er ikke lov å sette opp synlig parabolantenne.
Ellers gjelder vedtekter for Arendalsgt. 6 som er vedtatt av sameiet, normal folkeskikk og godt naboskap.

(Sameiermøte 19. april 2005).

Sameiet Arendalsgt 6

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 30.05.2024, kl 18:00

Sted: Digitalt via Zoom

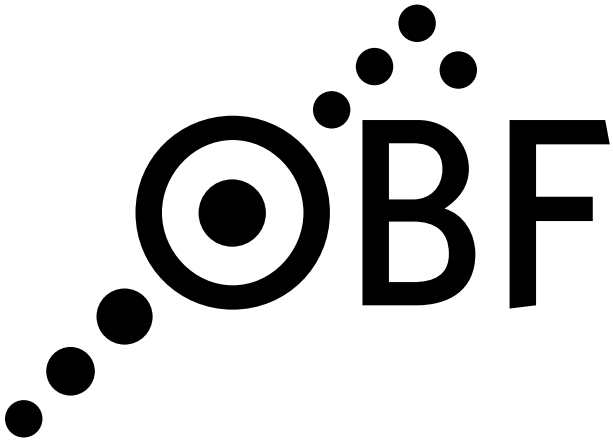
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styreledelse@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


BF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

    Oppgi passord: 814248

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 893 0495 4217#

    Passcode: 814248#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6

Torsdag 30.05.2024, kl 18:00

Digitalt via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Arendalsgt 6

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2024

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 48.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkongsaken

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om beising av gjerdet i bakgården, tidspunkt og fremdriftsplan

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Knut Arne Eriksen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Linda Marie Schøyen og Jessica Thu sang Nguyen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tuva Spiten

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.05.2024

Styret i Sameiet Arendalsgt 6

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Jessica Thu sang Nguyen
Styremedlem, Linda Marie Schøyen
Varamedlem, Tuva Spiten

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Arendalsgt 6

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Jessica Thu sang Nguyen
Styremedlem, Linda Marie Schøyen
Varamedlem, Tuva Spiten

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styreledelse@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Arendalsgt 6

Sameiet Arendalsgt 6 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986024611. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Arendalsgt 6 har ikke egen vaktmester/portner.

Beboere ivaretar oppgavene knyttet til [rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold]. I form av en plan og skjema (oppslagstavlen) og påminnelse på postkassene.

Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med renholdstjeneste med Green Clean AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med [Global Connect AS] for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, loft bestilles hos styret. Systemnøkkel.

Beboers egen inngangsdør er beboer selv ansvarlig for.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Arendalsgt 6, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Merking av rømningsveier og nye røykvarslere.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Arendalsgt 6 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 87478039.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Februar 2023: Service på ringeklokkene, flere ble byttet ut/oppgradert

August 2023: Det gamle gjerdet i bakgården ble revet og nytt satt opp av et firma/gjerdemontør.

November 2023: OPAK/Kirkestuen, ansvarlige for balkongrenovering i 2021/2022, har montert renner for å forbedre avrenningen fra balkongene. Del 2 av reklamasjonsarbeider skjer på våren 2024.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 1 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, mm.

Prosjekter/oppgaver 2023:

*Februar 2023: Service på porttelefon/ringeklokkene, flere ble byttet ut/oppgradert

*August 2023: Nytt gjerde satt opp

*Hele 2023: Kontakt/befaringer og arbeid fra OPAK/Kirkestuen (balkongrenovering i 2021/2022), reklamasjonsarbeider.

*En vårdugnad og en høstdugnad

*Fakturagodkjenninger

*2-3 styremøter

*Budsjett

*Bestille nøkler til beboere

*Oppdateringer til beboere på Facebook og mail, generell oppfølging av mail

*Nabovarsler og oppfølging med arbeide i barnehagen ("naboen")

*Årlig brannkontroll

*Satt opp exit-skilt til utganger, ref. brannrapport

*Følge opp vaktmesteroppgaver, printe ut og oppdatere lister

21.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Arendalsgt 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	931 012	1 257 930	948 658	950 929
Sum		931 012	1 257 930	948 658	950 929
Sum		931 012	1 257 930	948 658	950 929
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	68 600	65 814	71 400	72 000
Lŋnn og honorar	3	54 768	34 230	54 768	54 768
Vedlikehold	4	181 693	2 008 677	97 500	68 000
Eksterne tjenester	5	86 917	163 754	70 000	86 600
Kabel-tv og bredb³ nd		67 032	67 032	72 000	67 032
Forsikring		63 505	57 784	49 000	54 300
Kommunale avgifter		147 475	125 290	143 500	169 000
Brensel og strŋm		98 844	105 687	130 000	90 000
Andre driftsutgifter	6	15 059	21 494	16 000	16 000
Sum		783 893	2 649 760	704 168	677 700
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		147 119	-1 391 830	244 490	273 229
Driftsresultat etter individuell innbetaling		147 119	-1 391 830	244 490	273 229
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	9 753	5 628	0	0
Rentekostnad	8	212 903	155 889	178 995	220 496
Andre finansposter	9	-4 844	-4 591	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-198 307	-145 669	-178 995	-220 496
¡ rsresultat	10	-51 188	-1 537 500	65 495	52 733
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-112 421	-1 879 277	-122 533	-113 171
Opptak l³ n		0	2 610 000	0	0
Endring i disponible midler	10	-163 609	-806 776	-57 038	-60 438

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 318	0
Til gode av forretningsfŋrer		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	11	59 838	54 665
Andre fordringer		32 773	118 079
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		225 126	416 892
Sum omlŋpsmidler		322 055	589 701
SUM EIENDELER		322 055	589 701

¡ rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 981 713	-1 444 214
¡ rets resultat	10	-51 188	-1 537 500
Sum egenkapital	12	-3 032 901	-2 981 713
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	13	3 267 493	3 379 914
Sum langsiktig gjeld		3 267 493	3 379 914
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	75 142
Leverandŋrgjeld		57 026	69 692
P³ lŋpne renter		19 148	16 341
Annen kortsiktig gjeld		11 289	30 326
Sum kortsiktig gjeld		87 463	191 500
Sum gjeld		3 354 956	3 571 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 055	589 701

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Arendalsgt 6

Sted:_____, dato:_____

Knut Arne (Styreleder) Eriksen Styreleder	Linda Marie Schŋyen Styremedlem	Jessica Thu sang Nguyen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av l³ n

Sameiet inntektsfŋrer ³ rlig alle innfrielser vedr l³ n hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fŋrer til en ekstraordinŊ r inntekt de ³ rene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for l³ nene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	490 260	510 980	490 259	539 284
3607 Renter og avdrag	211 296	166 044	211 281	211 281
3613 Salg av nŋkler	742	317	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	50 922	43 010	45 781	53 758
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	42 853	44 253	44 466	42 564
3625 Inntekt bredb³ nd	69 048	69 048	69 042	69 042
3630 Dugnadsbidrag	0	1 000	0	0
3631 EkstraordinŊ r innkreving felleskostnader	65 891	383 278	0	0
3690 Andre inntekter	0	0	0	10 000
3693 Reklameinntekter	0	40 000	87 829	25 000
Sum	931 012	1 257 930	948 658	950 929

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsfŋrerhonorar	53 796	49 687	54 000	56 000
Annen regnskapsfŋrsel	14 804	16 127	17 400	16 000
Sum	68 600	65 814	71 400	72 000

Sameiet er ikke revisjonspliktige og har ikke kostnader forbundet med revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	48 000	30 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	4 230	6 768	6 768
Sum	54 768	34 230	54 768	54 768

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 462	1 994 942	50 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 500	0	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	134 744	918	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	21 988	12 817	37 500	38 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	0
Sum	181 693	2 008 677	97 500	68 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	64 656	62 342	70 000	73 400
6740 Honorar konsulenttjenester	9 337	84 701	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	12 924	16 711	0	13 200
Sum	86 917	163 754	70 000	86 600

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	992	1 280	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	316	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	349	7 512	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 029	2 413	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	2 114	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 585	8 083	16 000	16 000
Sum	15 059	21 494	16 000	16 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	9 753	5 203	0	0
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	426	0	0
Sum	9 753	5 628	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 L³ nenr 1213.22.43695	52 482	42 470	45 781	53 758

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 L³ nenr 1213.48.20134	0	19 908	0	0
8146 L³ nenr 1636.54.25349	160 421	93 511	133 214	166 738
Sum	212 903	155 889	178 995	220 496

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-4 844	-4 591	0	0
Sum	4 844	4 591	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	398 201	1 204 977
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-51 188	-1 537 500
Opptak av langsiktig l³ n	0	2 610 000
Avdrag langsiktig l³ n	-112 421	-1 879 277
B. ¡ rets endring i disponible midler	-163 609	-806 776
C. Disponible midler 31.12	234 592	398 201

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	54 252	49 079
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 586	5 586
Sum	59 838	54 665

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

Note 13 - L¡ N

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vedlikehold og rehabilitering.	
L³ nenummer:	16365425349	12132243695
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2015
Rentesats:	6.90 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.03.2042	01.12.2035
Opprinnelig l³ nebelŋp:	2 610 000	2 635 717
L³ nesaldo 01.01:	2 548 121	831 793
Avdrag i perioden:	69 946	42 475
L³ nesaldo 31.12:	2 478 175	789 318
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 079 579	538 905

L¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12132243695	1	152 531	152 531
	2	136 353	272 706
	1	120 176	120 176
	2	117 865	235 730
	1	8 176	8 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16365425349	1	252 493	252 493
	1	205 735	205 735
	4	183 915	735 660
	4	162 094	648 376
	4	158 977	635 908

Resultat og balanse med noter for Sameiet Arendalsgt 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Arendalsgt 6

Styreleder	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Linda Marie Schøyen (sign.)	20.05.2024
Styremedlem	Jessica Thu sang Nguyen (sign.)	20.05.2024

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6 torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Arendalsgt 6

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tuva Spiten valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 48 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkongsaken

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om beising av gjerdet i bakgården, tidspunkt og fremdriftsplan

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Knut Arne Eriksen

Vedtak:
Tuva Spiten ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Linda Marie Schøyen og Jessica Thu sang Nguyen

Vedtak:
Kristoffer Krossholm og Tor Pedersen ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tuva Spiten

Vedtak:
Linda M. Schøyen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tuva Spiten
Styremedlem, Kristoffer Krossholm og Tor Pedersen
Varamedlem, Linda Marie Schøyen

Protokoll for Sameiet Arendalsgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	13.06.2024
Protokollvitne	Tuva Spiten (sign.)	12.06.2024

Blankett nr. 670.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, ire, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 6 *til* Arendalsgt. *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Situasjonsplan, I:500,
7 blade tegninger.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Våningshus.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: I4 stk. leiligheter.

hvorav på 2 vær., kjøkk. / ~~tkekjøkk.~~ bad / ~~dusj~~ på ~~vær.~~, ~~kjøkk.~~ / ~~tkekjøkk.~~ ~~bad~~ / ~~dusj~~

— på ~~vær.~~, ~~kjøkk.~~ / ~~tkekjøkk.~~ bad / ~~dusj~~ på ~~vær.~~, kjøkk. / ~~tkekjøkk.~~ ~~bad~~ / ~~dusj~~

Antall butikker: To butikker. ~~Antall garasjer:~~ ~~Antall enkeltværelser:~~

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Ingen.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [illegible].

Fast fjell i ca. I,7-3,5 m. dybde.
Boring er utført.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

Fundamenteres på fjell. Statiske beregninger innsendes av ing. Sigurd Lund og Asbjörn Aas.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Utvendige kjellervegger smöres med varm goudron.
Bygningen dreneres forskriftsmessig.

ANTON RØISING OG SØNNER
TØMMERMESTERE
ENTREPRENØRFORRETNING
Tlf. 17443 - 13526

OSLO 15,nvbr.1940.
KONGENSGT. 15

Byggeb... 1597/38
mottatt ... /38

Til

Herr Bygningschefen i Oslo,

hersteds.

Ad. Arendalsgt.6.

Herved tillater jeg mig å innsende tilleggsanmeldelse for gjerde i ovennevnte eiendom mot gården.

Ærbödigst

Anton Røising

Bilag: 2 tegninger.

Tilb. anm.

Tilleggsanmeldelsen kan ikke behandles videre før der kommer inn redegjörelse for materialanvendelse og höjden av gjerdet.
Oslo 18. novbr. 1940.

A. Kleiberg

Meddelt 19/11 40

P. Myrvang

ANTON RØISING OG SØNNER
TØMMERMESTERE
ENTREPRENØRFORRETNING
Tlf. 17443 - 13526

OSLO 11. juli 1939.
KONGENSGT. 15

Bygn. chefens J.nr.: 1552/38

Herr Bygningschefen i Oslo.

Oslo.

Ad. matr. nr. 6. Arendalsgaten.

Jeg tör ansöke den ærede Bygningschef om tilladelse til å utföre klesskapene i ovennevnte eiendom med Huntonit som bekledning av skapene.

Ærbödigst

Anton Røising

GUNNAR BJERKE
ARKITEKT
KONGENSGT. 15
TLF. 20782
M. N. A. L.

OSLO 10 desember 1938

Innsigelse av oppførte bygninger

A. 6

Bygn. tjenesten
mottatt 12 DEC
1572/38

Til

Arbeidsdepartementet.

Dispensasjonsandragende.

Ad. Arendalsgaten 6.

Herved anmodes Det Ærede Departement om dispensasjon fra bygningslovens § 66^{I} OG 89^{2} og ^{3} samt forskriftenes § 3^{Ic} og 6.

A. § 66^{I} som følge av avvikelse fra indre byggelinje.

B. § 89^{2} som følge av manglende adkomst til 2 trapper.

C. § 89^{3} som følge av bebyggelse i mer enn 4 etager (5 etager) med kun en trapp.

E. Forskriftens § 3^{Ic} som følge av kun 1 1/2 stens utvendig vegg i de undre etager.

F. Forskriftens § 6 som følge av innvendig bærende vegger i kun 1 sten i de undre etager.

Ærbödigst

Gunnar Bjerke

B/Bl. 2/12.

U.D. saksnr. 1378
Ark. 0-770

O s l o f o r s a m l i n g.

Arealdisponering.
Byggelovene.

I anledning av nybygging på ovennevnte eiendom søkes der om dispensasjon fra byggelovens

§66.1 for avvikelse fra indre byggelinje,

§69.2 for mer lende ubekvemt adkomst til 2 trappeløp,

§69.3 for bebyggelse i mer enn 3 etasjer med bare 1 trapp.

./. Brannstyret har den 27. oktober 1938 anbefalt søknadens bifall på vedlagte betingelser.

Reguleringsrådet har i møte den 6. september 1933 enstemmig fattet følgende beslutning:

"Dispensasjon fra §69.1 for en byggedybde på 13,5 m. anbefales meddelt for det nordre parti i en avstand av minst 2,65 m. fra nabogrensene."

Byggingsrådet har i møte den 23. november 1938 enstemmig fattet følgende beslut:

"Dispensasjon fra §66.1 anbefales.
Dispensasjon fra §§69.2 og 3 anbefales på de av brannvesenet nevnte betingelser."

Jeg slutter meg herfil.

./. Sakens dokumenter vedlegger.

Oslo, den 7 februar 1939.
Boligrådmannen.

A/S Oslo Monier- & Cementvarefabrik

Etablert 1895

Fabrikanleggene, Skøyen

MEDLEM AV NORSK ARBEIDSGIVERFORENING

FR/AO.

Telefon: 58 830 (Centralbord)
Telegramadr.: Monierfabrik
Postadr.: Skøyen pr. Oslo

SUPER-BETONGRØR
STANDARD CEMENTRØR
MONIER-MUFFERØR
ARMERTE KULVERTRØR
FITTINGS

GATEKUMMER
SEPTIK-TANKER
KLOAKSLUK
VASKEKAR

LUFTPIPER
AVFALLSKANALER
COCOLITH

GLASSBETONG
GULVBELEGG
TERRAZZO, MOSAIK
TRAPPEAVDELINGEN
TLF. 62309 & 64333

Skøyen pr. Oslo den 9. januar 1939.

Følger av Eide Trevarefabrik
Bygningen

Herr Bygningschefen,
Oslo.

Bygn. chefens j.nr.: 1597
mottatt 10 JAN 1939

Ad. Avfallskanaler Arendalsgt. 6.

Vi tillater oss herved å anmelde söppelnedkast i ovennevnte nybygg i henhold til vedlagte tegninger og følgende utførelse:

Söppelrummene stålpusses på gulv, vegger og tak.

Dörene gjöres selvlukkende og beslåes på begge sider.

Der anordnes frisklufttilförsel.

Til söppelnedkastene anvendes cementrör av vårt fabrikat og våre mönsterbeskyttede låsbare aluminiumsluker.

Fra överste luke til over tak anvendes 25 x 25 cm. luftpiper.

Med vennlig hilsen
A/S OSLO MONIER & CEMENTVAREFABRIK

Fjeld-Hansen

NB. REKLAMASJONER MÅ SKJE INNEN 8 DAGE.

ANTON RØISING OG SØNNER
TØMMERMESTERE
ENTREPRENØRFORRETNING
„MERKURGÅRDEN", KONGENSGT. 15
TELEFONER: 17 443 - 13 526

OSLO, DEN 28. desbr. 1938.

Bygn. chefens J.nr.: 1597/38
mottatt 29 DES

15/7/38
Innk. 2/12

Herr Bygningschefen i Oslo,

hersteds.

Ad. matr. nr. 6, Arendalsgaten.

Jeg tillater mig å meddele at ved utgravning av denne tomt viser det sig, at nabogavelen ikke er ført ned på fjell. Der gjenstår ca. 0.40 m.

Jeg tillater mig i den anledning å anmode om å få forholdet besiktiget og avventer Deres nærmere meddelelse.

Ærbødigst
Anton Røising

Ad: 6 Arendalsgaten.
J.nr. 1597/1938. CB.
M. d. til uttalelse.
Oslo den 30. desember 1938.

GUNNAR BJERKE
ARKITEKT
KONGENSGT. 15
TLF. 20782
M. N. A. L.

OSLO 10 des. 1938.

Dd 37

Bygn. chefens kontor
mottatt 12 DEC. 1938
1592/38

Til

Oslo Bygningsvesen.

Oslo.

Ad. Arendalsgaten 6.

Vedlagt oversendes dispensasjonsandragende i 2 eksemplarer. Samtidig underrettes De om at gateoparbeidelsesspörsmålet vil bli ordnet mandag den 12te, og det forlangte depositum deponert.

Angående punkt E og F henvises til de av bygningsvesenet godkjente statiske beregninger innsendt av ingeniörfirmaet Sigurd Lund og Asbjörn Aas.

Angående pipens og fyrrummets dimensjoner samt fundamentene, så vil disse forhold bli redegjort for av rörleggerfirmaet Ideal.

Angående brandstyrets forlangte erklæring meddeles at der pågår underhandling mellem byggherren og Oslo Kommune. Jeg ber i henhold hertil om gravningstilladelse for bygget.

Ærbödigst

Gunnar Bjerke

GUNNAR BJERKE
ARKITEKT
KONGENSGT. 15
TLF. 20782
M. N. A. L.

Oslo 4 feb. 1939.

Avskrift av skrivelse av 30 november 1938.

Bygn. chefens J.nr.: 1592/38
mottatt 7 - FEB. 1939

Til

Oslo Bygningsvesen.

Oslo.

Ad. Arendalsgaten 6.

Da det fremgår av byggeanmeldelsen at overkant kjellergulv, på cote 71,50 er godkjent av vann- og kloakkvesenet men at de sist innsente tegninger med revidert cotehöide på overkant kjellergulv ca. 70,80 ikke er approbert, tillater jeg mig å söke om approbasjon på sistnevnte höide.

Firmaet Ideal skal anmelde rörleggerarbeidet de har gjennemgått saken, og funnet den iorden. Den reviderte cotehöide på 70,80 medförer ingen endring av lovlig gesimshöide, på 15,7 over gatenivå.

Samtidig tör jeg forespörre om det innsente forslag til dekningsrom er iorden.

Ærbödigst

Gunnar Bjerke.
(sign.)

GUNNAR BJERKE
ARKITEKT
KONGENSGT. 15
TLF. 20762
M. N. A. L.

OSLO, 14. sept. 1938.

BYGNINGSCH...
B.J.-Nr. 1597/38.
OSLO

Til
Oslo Bygningsvesen,
Roald Amundsensgt.4

B f A.

Ad. Arendalsgt. 6.

Som det fremgår av byggeanmeldelsen, skal fasaden mot Arendalsgaten utföres i spekket teglstensmur.

Dette er gjort for at byggningen först og fremst skal harmonere med den nybyggede leiegård på hjörnet av Arendalsgt. og Sandefjordgt. Likeledes er taket flatt, også for å följe de analoge forhold ved nybyggningen på hjörnet av Arendalsgt. og Sandefjordgt.

Ærbödigst

Gunnar Bjerke

4

30.	Priveter og vannklosettanlegg § 109.	Ett vannklosett pr. leilighet.
31.	Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 5.	Vanlig gjærde mot naboer i gårdsrum.
32.	Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13.	En rökpipe for centralopvarmning.
33.	Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14.	Varmtvanns centralopvarmning. Entreer, bad, kjökkener ventileres forskriftsmessig.
34.	Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5.	På jernbetongulver legges lerfyll og tilfarere og gulvplanker.

Bevidnelse fra den ansvarshavende . . . . . vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 3 anmeldt til følgende naboer:

A/S Arendalsgt.8

Arendalsgt.4. Oslo Kommune.

Arendalsgt 1.

" 2.

Oslo den . . . . . .

Eier: Sthan Rösing
per prokura A/S Arendalsgt 8

Anmelder: Gunnar Berge
Arkitekt M.n.A.L.

Adresse: Kongensgt 15
(Egenhendig underskrift).

Adresse: Kongensgt 15 c

Ansvarshavende: Sthan Rösing

Adresse: Kongensgt 15

Transport kopi av ålandes tegning.

18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Ingen.
19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	2,70 m. netto.
20. Isolasjon mot kulde av loftsog portrumsværelser.	Loftsbjelkelaget isoleres med Gullaugstensmasse.
21. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Ingen.
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 3	Flat tak med innvendig takrenne. Spekket teglstens fasade.
23. Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.	To lag papp.
24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	Forskriftsmessig.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5.	Ingen.
26. Lysgårder. § 78.	Ingen.
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2.	Se fasade mot gaten, I,20 m. bredde.
29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	I½ sten hulmur, I sten innv. bæreveggen. Jernbetonggulver og tak.
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger. § 132.	Statiske beregninger innsendes av firmaet Sigurd Lund & Asbjörn Aas.
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	I5,7m. Gaten oparbeides i 7,85m. Der deponeres ifölge beslutning kr. 4000,- som sikkerhet.
10. Uoverdekket gardsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	Tomtens areal 506,50m^2. Ca. 220 m^2 gårdsplass.
11. Bebyggelsens grunnflate i m.^{2} og antall etasjer. §§ 126 og 74.	Bebygget areal 2II,I0 m^2 i 5 etasjer.
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Bebyggelsens höide I5,7m. (Se fasade.)
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.	En trapp med direkte lys.
15. Utvendige fritrapper § 90 ?.	Ingen.
16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegrave, deres bredde og overdekning § 68.	Overdekket lysgrav mot gaten for lys til kjellervinduer og koksnedkast.
17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. §§ 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Tilkobles vann- og kloakkledning i Arendalsgaten.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Aasen
ARENDALSGATA 6

Dato: 30.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510843
8484169

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20250429 for ARENDALSGATA 6.

GNR. 221 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1896.

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

510 m²

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

Målestokk= 1: 500.

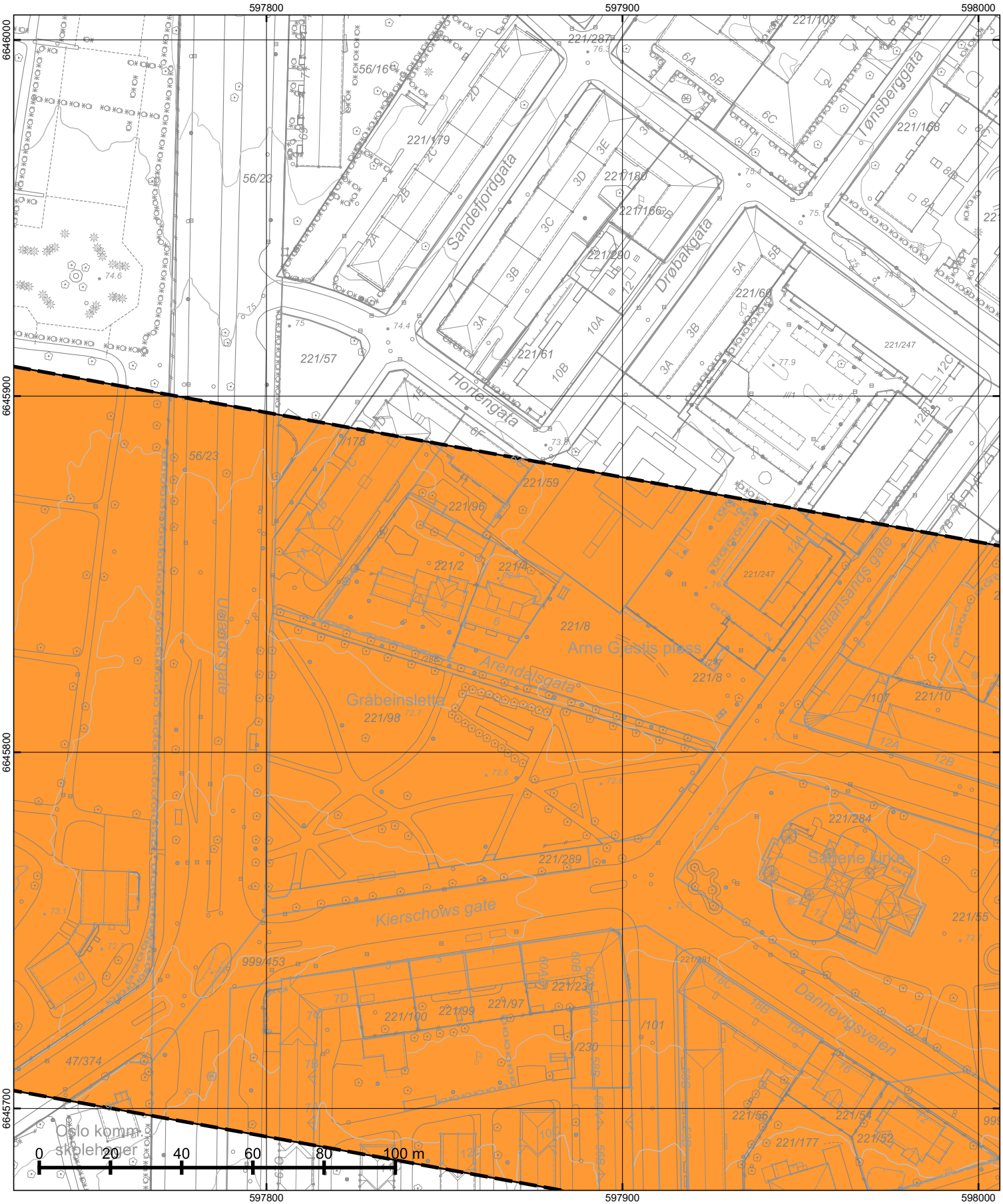
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597850
597900
6645900
6645850
6645800
Hortengata
10B
3A
1E
1D
/178
1C
6F
6G
1
221/59
221/96
221/2
221/4
4
6
221/8
Arne Gjestis plass
/288
Arendalsgata
Gråbeinsletta
221/98
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.04.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

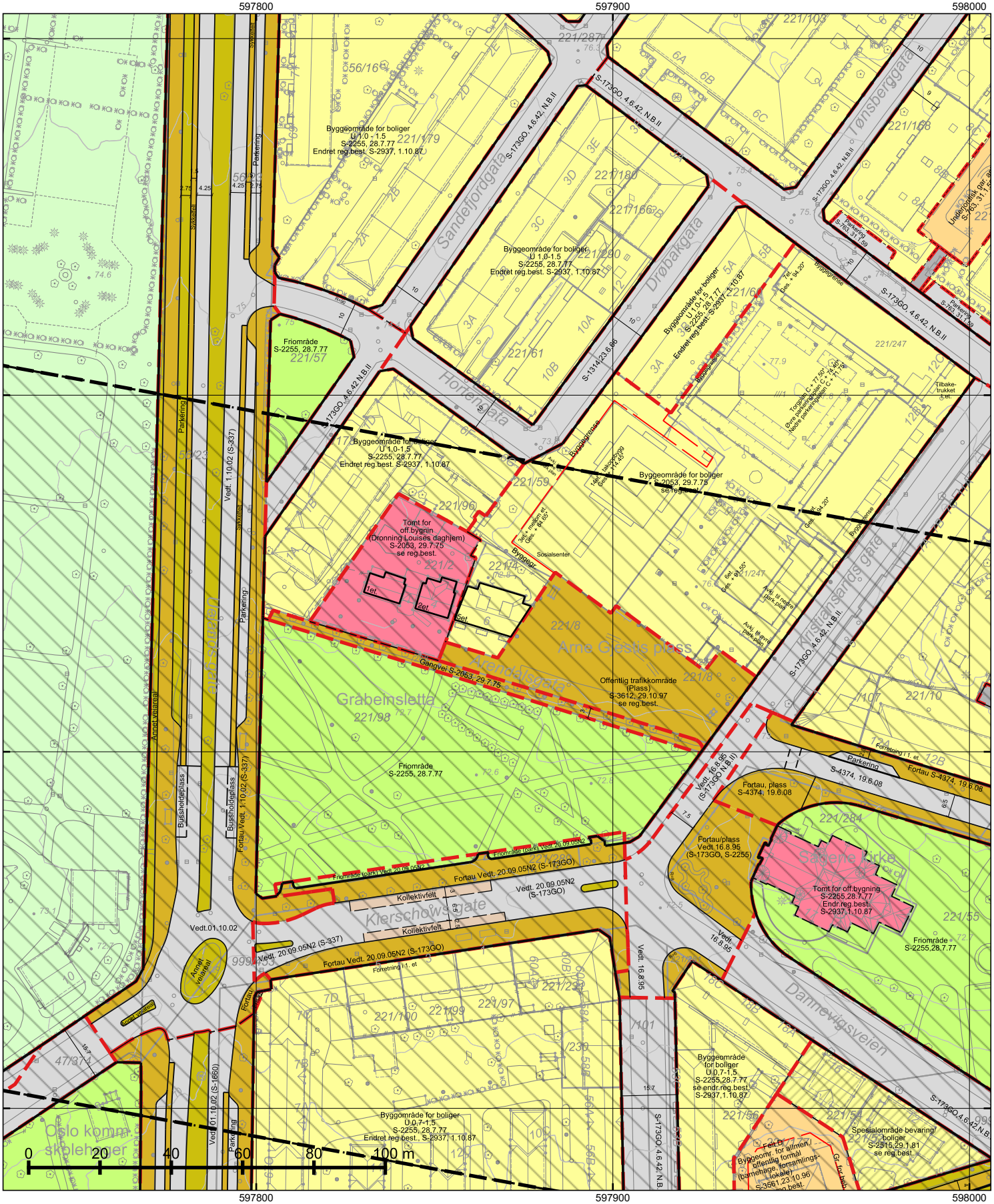
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142057/ 86510843
Adresse: ARENDALSGATA 6
Gnr/Bnr: 221/4

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

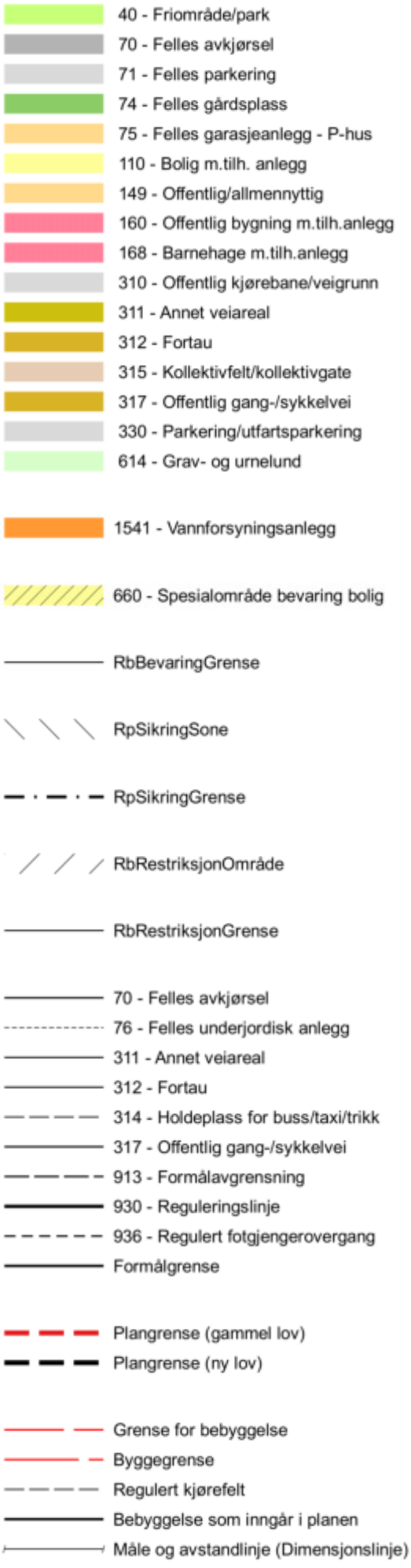
PlottID/Best.nr: 142057/ 86510843
Adresse: ARENDALSGATA 6
Gnr/Bnr: 221/4

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

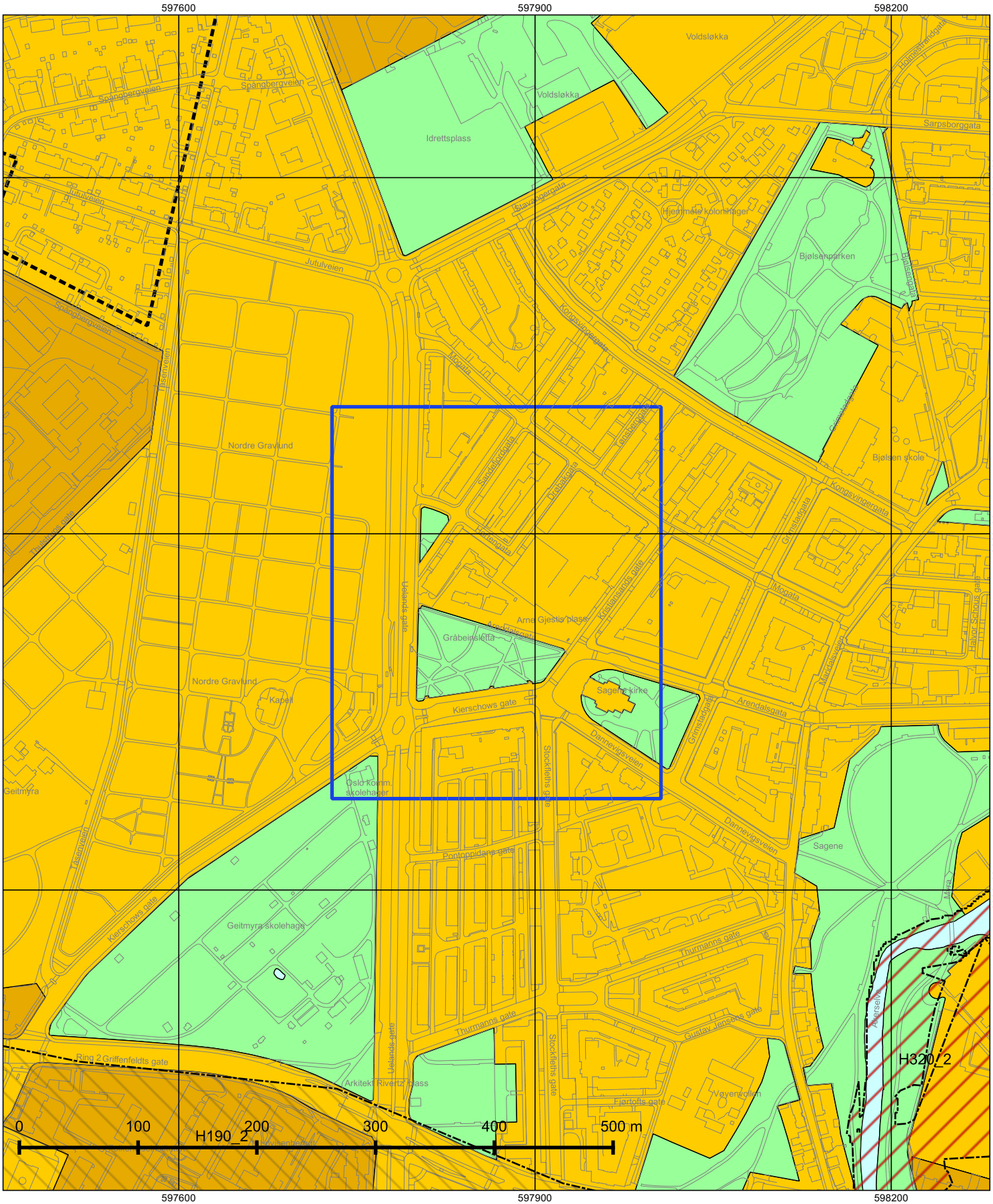
Naturmangfold

– 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: 142057/ 86510843
Adresse: ARENDALSGATA 6
Gnr/Bnr: 221/4

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142057/86510843
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Arendalsgata 6
Gnr. 221 Bnr. 4 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0097

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater